ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.
nám.28. října 3, 602 00 Brno
www.znalciaodhadci.cz,

IČ : 25 57 72 98
DIČ : CZ25577298
tel. 533 039 051
znalciaodhadci@gmail.com, ID schránky p6uc9e7

ZNALECKÝ POSUDEK
ev.č. 084118/2026

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí
na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemku parc.č. 272, dále pozemku parc.č. 273/2 a pozemku parc.č. 1601/9, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 323, k.ú. Omice, obec Omice, okres Brno - venkov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

Zadavatel :	**e-Finance, a.s.,** **IČO 26272504, DIČ CZ 26272504** **Bratislavská 234/52, Zábrdovice,** **602 00 Brno**
Číslo jednací zadavatele :	nevydáno
Účel posudku :	stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Reality, s.r.o., IČO 25554824, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn. C 33074 vedena 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 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.
Datum, ke kterému je ocenění provedeno :	ocenění se provádí podle stavu ke dni 31.12.2025
Datum místního šetření :	16.09.2026
Ev.číslo vydavatele:	**7358-181/2026**
Použitý oceňovací předpis :	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;

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 .pdf**
V Brně, dne :	21.10.2026

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 (zpracovateli, vydavateli) 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 (zpracovateli, 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,
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) Růst spotřebitelských cen v září (roku 2025) zpomalil na 2,3 % (v říjnu dosáhl 2,5 %) a poblíž této hodnoty by se měl udržet i v následujících měsících. Naopak jádrovou inflaci na zvýšených hodnotách těsně pod 3 % drží zdražování ve službách. To je spojené se svižnou mzdovou dynamikou v důsledku přetrvávajícího napětí na trhu práce, ale také se zvýšeným příspěvkem imputovaného nájemného. V něm se promítá vysoký růst cen nových rezidenčních nemovitostí, který je podporován lepšící se příjmovou situací domácností a silnou úvěrovou aktivitou. V roce 2026 inflační tlaky nepatrně zvolnily. Inflace se však nadále pohybuje lehce nad inflačním cílem z důvodu pouze pozvolna ochládající mzdové dynamiky a i nadále zvýšeného příspěvku imputovaného nájemného. V roce 2027 predikce předpokládá mírné zvýšení inflace kvůli zavedení systému emisních povolenek. (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 vlastníkovi)
- C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
- C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
- C.3.7 Dokumentace a skutečnost
- C.3.8 Celkový popis nemovité věci
- C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen

D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
- D.1 Popis postupu při analýze dat
- D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
- D.3 Výsledky analýzy dat

E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
- E.1 Popis postupu při analýze dat
- E.2 Ocenění Metodou výnosovou
- E.3 Výsledky analýzy dat

F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
- F.1 Popis postupu při analýze dat
- F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovatelných 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 s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemek parc.č. 272, pozemek parc.č. 273/2 a pozemek parc.č. 1601/9, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 323, k.ú. Omice, obec Omice, okres Brno - venkov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

Zájmový majetek se nachází na adresním místě při ulici Brněnská 46, Omice.

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 **16.09.2026.**

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

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 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.

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.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Reality, s.r.o., IČO 25554824, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn. C 33074 vedena 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 přístup 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:

- ***určení věcné hodnoty*** *– založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje* ***Metoda****, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. Je podkladem v rozhodovacím procesu* ***investora****, zda je výhodnější koupit již existující podnik nebo vybudovat nový. Tato metoda ocenění spočívá v postupném aktuálním tržním ocenění jednotlivých položek aktiv, v sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek* ***cizích zdrojů****.* ***Použití****: zjišťování vlastního kapitálu*
- ***Metody výnosové*** *– založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (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 % V= (Z/r) x 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 globalizace 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.*
zdroj: https://managementmania.com.

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 **16.09.2026,** za přítomnosti pana Ivo Škaroupky, realitního manažera zadavatele a dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.
Místní šetření bylo provedeno bez většinového zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů stávajícího stavu.
Zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, apod.) byly zodpovězeny dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém, stavebně-právním a ekonomickém charakteru majetku.
Současně byla pořízena fotodokumentace.

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti nalezené při místním šetření.
Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel, a to dle stavebně-technického, stavebně–právního a ekonomického stavu, tj. ke dni **31.12.2025.**

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

Pro případ tržního ocenění platí:
Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.
Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*
Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“ „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

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

B. VÝČET PODKLADŮ

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

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, 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 rekonciliace navrhne tržní hodnotu.

Dalším zdrojem dat pro zpracování oceňovacího 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…..

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. ® v Brně, © 1999-2026, znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.

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 užívaný 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 : *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.* Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.370/2024 Sb. *§ 1a Určení obvyklé ceny* *(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.* *(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje* *a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,* *b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,* *c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,* *d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,* *e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a* *f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.* *(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.* *(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.*
Cena určená dle předpisu	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. 370/2024 Sb. v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
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 EU: 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 jednají 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 špatně 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 kalamity, 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 potencionální 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 tísni (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 užitkové 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 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“ chápejme 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.
Předpoklady pro splnění úkolu	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.
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 (nákladově), 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) **Přístup tržní**	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. 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. 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	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. vyhlč.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 (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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
(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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*
(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*
(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*
(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*
(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*
(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*
a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
e) *oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
f) *oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
g) *oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen*.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované	
Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	nebude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	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

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku úkolu.
Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

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

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.
Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.
Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

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

Pro účely zpracování tohoto posudku jsme se zaměřili na tyto informace:
- Informace o oblasti
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů
- Informace o územním plánu
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování posudku

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

1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025, na LV č. 323 pro k.ú. Omice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 14.09.2026,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 14.09.2026,
- Územní plán obce Omice, právní stav – aktuální, 31.12.2025,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025),
- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020), (S2_ON_CR_VSE_IOM_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 právnická 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-oceneni-19349),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy*. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., 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,
- 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, vydání – 03/2022,
- 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,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Comitee (2025): International Valuation Standards 2025, IVSC, 2025,
- Appraisal Institue: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na http://www.appraisalinstitute.org,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp),
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (http://nahlizenidokn.cuzk.cz/),
- Česká komora odhadců majetku (http://www.ckom.cz/),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (https://www.azo.cz),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (http://www.ckom.cz/index.php/uom),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-

ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp),
- další internetové servery: www.sreality.cz, 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)
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.

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,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, zrušeno: 01.01.2024,
- 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, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informací, 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.

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

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a 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 zapracování těchto dat do libreta odborného posudku.

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

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznamech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.
Jednalo 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. 323
Adresa zájmového majetku:	při ulici Brněnská 46
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Brno venkov
Obec :	Omice
Katastrální území :	Omice [711195]
Obec :	Omice [583545]
Počet obyvatel :	840 (MLO ČR, 2025)
Cenová mapa pozemků :	ne
Územní plán :	ano

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

Obec Omice se nachází 4 km východně od Rosic a 15 km západně od Brna. Obec situována na kopci nad údolím říčky Bobravy, která se táhne v celkové délce 35 km s povodím 186,6 km a vlévá se do Svratky nad Rajhradem. Údolí Bobravy je na pravém břehu tvořeno kopcem Bučínem, který se táhne od Tetčic na jihovýchod po způsobu hřbetu v délce 7 km. Obec se nachází v nejteplejší mírné oblasti. Podnebí je teplé a v posledních 20 letech suché až extrémně, což je způsobeno terénem Českomoravské vrchoviny. V roce 1977 byla v rámci tehdejší integrace škol zrušena škola a v obci je jen mateřská škola
Zdroj: www.wikipedia.org., www.mistopisy.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	samosprávná obec
Správní funkce obce:	samostatná působnost v prvním stupni
Počet obyvatel:	840 (dle MLO ČSÚ z r. 2025)
Obchod. centra	ne
Školy:	MŠ
Poštovní úřady:	Czech point
Obecní úřad:	obecní úřad Omice
Stavební úřady:	ne, Omice spadají pod správní obvod Střelice
Kulturní zařízení:	ne
Sportovní zařízení:	ne
Struktura zaměstnanosti:	obchod, služby, podnikání atd.
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	ano
Hotely:	ne
Územní plán:	zpracován a schválen

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	okrajová část obce
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovinný i prudce svažitý
Převládající zástavba:	rodinné domy
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti na pozemku (vlastní parkovací plocha)
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, veřejné osvětlení, 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
	skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN
	přístup k nemovité věci je zajištěn
	příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace
Komentář: vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: NEEXISTUJÍ	
	nemovitá věc není situována v záplavovém území
	povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
	nemovitosti nejsou situovány v památkové rezervaci
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Věcná břemena a obdobná zatížení: NEEXISTUJÍ	
	Věcná břemena nejsou na LV č.323 zapsána

Umístění zájmového majetku na LV č.323, k.ú. Omice

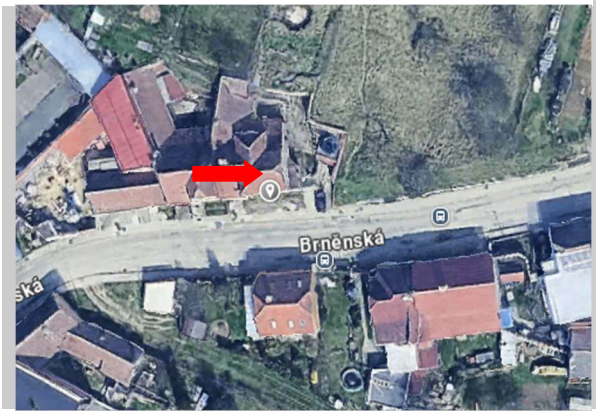
Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



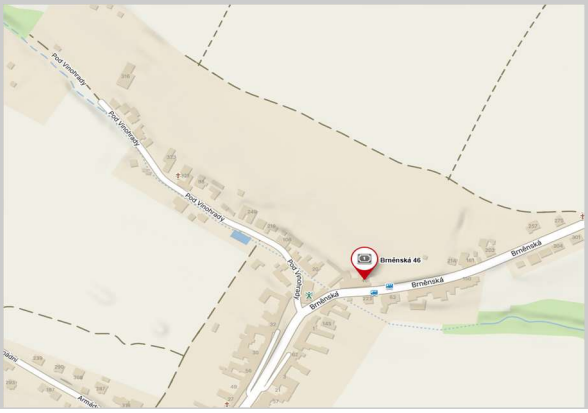
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



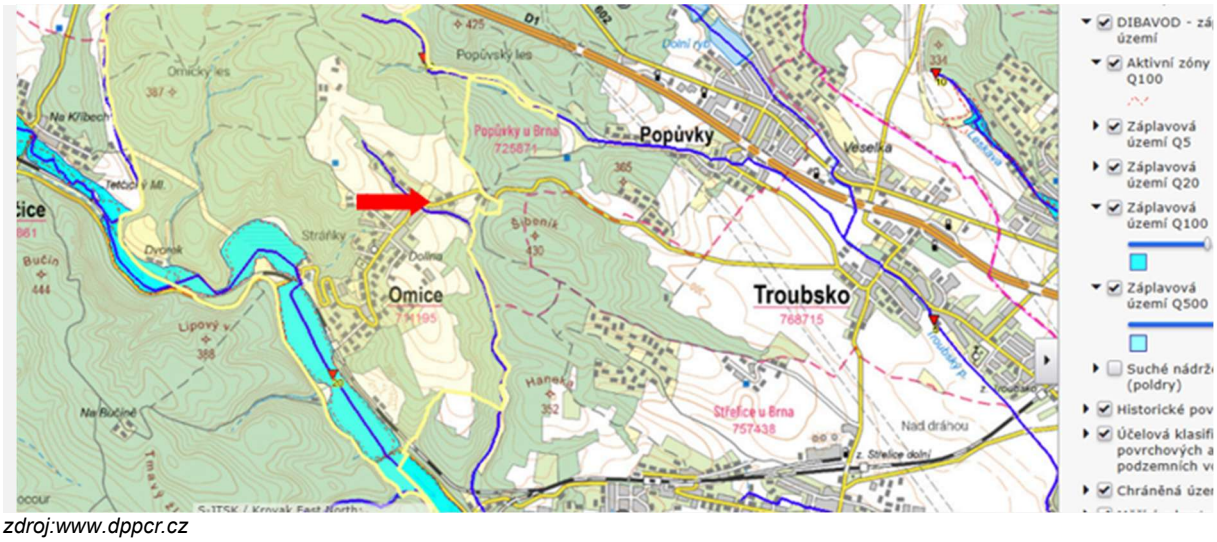
Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území



zdroj:www.dppcr.cz

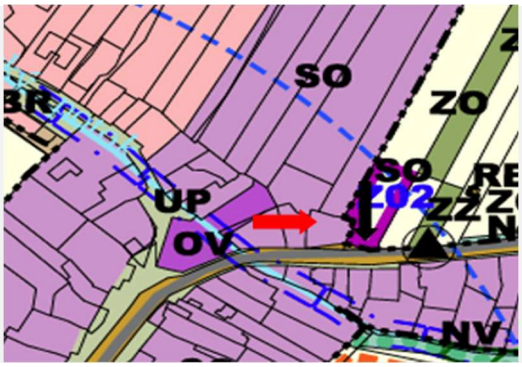
Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.
Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území v Q5 (záplavová území pětileté vody), ani v Q20 (záplavová území dvacetileté vody) a nenachází se ani v Q100 (záplavová území stoleté vody).
Oceňovaný majetek se nachází v těsné blízkosti záplavovém území Q500 (záplavová území pětiset leté vody).
Záplavové území vymezuje „Návrhová záplavová čára návrhové povodně s periodicitou 100“ (výskyt povodně, který je dosažen nebo překročen průměrně jedenkrát za 100 let), která se odvozuje z nejvyšší hladiny vody v jednotlivých profilech vodního toku při návrhové povodni, přičemž její

nadmořské výšky jsou stanoveny hydraulickým výpočtem (dle vyhlášky MŽP podle § 66 odst.3 zákona č.254/2001 Sb.). Průběh je pouze orientační!!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

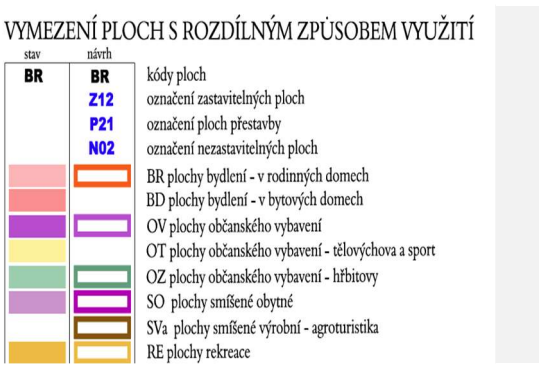
Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Omice

Zastupitelstvo obce Omice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 a ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona, ustanovení § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů opatření obecné povahy č. 1/2018, ze dne 17.09. 2018.

Výřez z územního plánu Omice



Legenda k územnímu plánu



Funkce plochy s rozdílným způsobem využití: SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné SO nejsou podrobněji členěny.
Hlavní využití:
- *pozemky pro stavby k bydlení,*
- *pozemky pro stavby občanského vybavení místního významu.*

Přípustné využití:
- *bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením,*
- *pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,*
- *veřejná dopravní a technická infrastruktura sloužící danému území.*

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkovi)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 323, k.ú Omice je společnost e-Finance Reality, s.r.o., IČO 25554824, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 33074 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.

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. 323, k.ú. Omice (711195), obec Omice (583545)

A Vlastník, jiný oprávněný				Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo					
e-Finance Reality, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno				25554824	
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku		Způsob využití	Způsob ochrany
272	362	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Omice, č.p. 46, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 272					
273/2	271	orná půda			zemědělský půdní fond
1601/9	32	ostatní plocha		silnice	

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Nejsou evidovány žádné právní vady ani jiné skutečnosti.

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 Omice 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 parc.č. 272 je vystavěn rodinný dům č.pop.46, k.ú. Omice, který splňuje kritéria daná územně-plánovací dokumentací, jeho situování odpovídá aktuálnímu územnímu plánu, pozemek a jeho využití tedy odpovídá nejvyššímu a nejlepšímu využití majetku.

C.3.8 Celkový popis nemovitých věcí

Zájmové pozemky parc.č. 272, pozemek parc.č. 273/2 a pozemek parc.č. 1601/9 se nacházejí v obci Omice. Pozemky jsou rovinné i prudce svažitého charakteru, pozemky od severu k jihu prudce klesají k hlavní silniční komunikaci ul. Brněnská, která je spojnicí do obce Troubsko.
Na pozemku parc.č. 272 je situována stavba rodinného domu č.pop.46 s hospodářskými objekty ve dvorním traktu a se samostatně stojící garáží. Objekt rodinného domu č.pop. 46 je situován na konci řadové zástavby při ul. Brněnská.
Širší území je využíváno převážně k bydlení. V okolí se nachází zástavba RD. Stávající pozemky (ani RD) jsou v současnosti nevyužívány.

3.8.1 Popis rodinného domu č.pop. 46

Stávající objekt rodinného domu č.pop. 46 je zděný, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, zastřešený členitou polovalbovou střechou. Vjezd na pozemek je veden z místní komunikace k samostatně stojící garáži. K objektu je zajištěn příchod po veřejném chodníku a objekt je přímo dostupný ze sousedící dopravní infrastruktury.

Dispoziční řešení :

1.PP	schodiště, sklep se stávajícím plynovým kotlem
1.NP	zádveří, chodba, obývací pokoj s krbovou vložkou, kuchyň, koupelna s WC, pokoj, schodiště vedoucí do podkroví
2.NP	schodiště, chodba, 3x pokoj, koupelna, půdní prostor

Konstrukční a stavební řešení
Objekt rodinného domu je založen na betonových základových pasech. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z pálených cihel. Střecha je tvořena dřevěným krovem s pálenou krytinou. Výplně otvorů jsou z plastových profilů. V koupelně se nachází vana, sprchový kout, WC a 2x umyvadlo.
V objektu se nenacházejí technická a technologická zařízení. V suterénu se nachází stávající plynový kotel, který není využíván. V obývacím pokoji je vytápění krbovou vložkou na dřevo.

Konstrukční řešení:

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zemních prací, hydroizolace	založení - betonové pasy izolované
2.	Svislé nosné	zděné z plných cihel, malá část sádrokarton
3.	Stropy	hurdisky
4.	Krov, střecha	dřevěný krov
5.	Krytina střech	polovalbová střecha, krytina pálená
6.	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7.	Úprava vnitřních povr.	dvouvrstvé omítky vápenné hladké + malba
8.	Úprava vnějších povr.	fasádní omítka
9.	Vnitřní obklady	keramické obklady
10.	Schodiště	kamenné, betonové
11.	Dveře	dřevěné dveře
12.	Vrata	nejsou
13.	Okna	plastová
14.	Povrchy podl.-obyt.ploch	keramická dlažba, dřevěná podlaha
15.	Vytápění	ústřední (plynové) kotel
16.	Elektroinstalace	světelná, třífázová
17.	Bleskosvod	ne
18.	Vnitřní vodovod	plastové trubky
19.	Vnitřní kanalizace	plastové trubky
20.	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu přiveden do kotelny
21.	Ohřev vody	není
22.	Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči
23.	Vnitřní hygienická vyb.	WC, umyvadla 2x, sprchový kout, vana
24.	Výtah	neuvažuje se
25.	Ostatní	chybí

Stáří objektu a stavebně-technický stav:
Zájmový objekt byl postaven cca v roce 1953, proto je uvažováno stáří 2025 – 1953= 72 let.
Stavebně-technický stav odpovídá stáří objektu, ale protože není objekt v posledních letech užíván, jeho stav je zhoršený a dům chátrá.

Připojení na inženýrské sítě:
Objekt je připojen na všechna média, nicméně žádné z nich není ukončeno měřícím zařízením.

Připojení na pozemní komunikace:
Objekt je připojen na pozemní komunikaci, ul. Brněnská.

Fotodokumentace



Pohled celkový z uliční strany, z ulice Brněnská



Pohled ze zahrady do dvorní části



Pohled na boční



Pohled do kuchyně 1.NP



Pohled do obývacího pokoje 1.NP



Pohled do pokoje 2.NP

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. ® v Brně, © 1999-2026, znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.



Koupelna 1.NP



Pohled - koupelna, sprchový kout



Pohled - schodiště do 2.NP



Pohled - pokoj 2.NP



Pohled – půdní prostor



Pohled – půdní prostor



Pohled na hospodářskou budovu a schody do zahrady



Zahrada

zdroj: vlastní

3.8.2 Garáž na pozemku parc.č. 272

Jedná se o samostatně stojící objekt garáže, která je vybudována ve svahu na pozemku parc.č.272, je volně přístupná z místní pozemní komunikace, ul. Brněnská. Objekt je zděný, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, je zastřešený plochou střechou s povlakovou živičnou krytinou a má plechová dvoukřídlá vrata.

Stáří objektu :
Zájmový objekt byl postaven cca v roce 1986, proto je uvažováno stáří 2025 – 1986 = 39 let.

Připojení na inženýrské sítě:
Objekt není připojen na inženýrské sítě (inženýrské sítě jsou přivedeny na pozemek k hlavní stavbě rodinného domu).

Připojení na pozemní komunikace:
Objekt je připojen na pozemní komunikaci (veřejné pozemky).

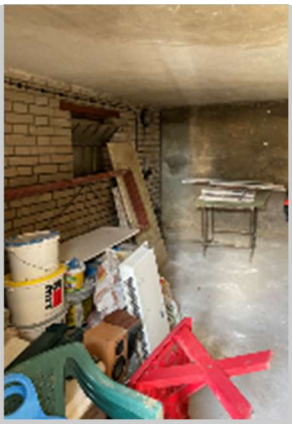
Fotodokumentace



Pohled celkový z ulice Brněnské



Pohled celkový



Pohled do garáže



Pohled do garáže

zdroj: vlastní

3.8.3 Venkovní úpravy, inženýrské stavby

Výčet ostatních staveb:

Ozn.	Název objektu a jeho využití
1.	Přípojka elektro
2.	Přípojka vodovodní
3.	Přípojka kanalizace
4.	Přípojka plynovodní
5.	Venkovní úpravy – dlažba ve dvorním traktu, venkovní krb

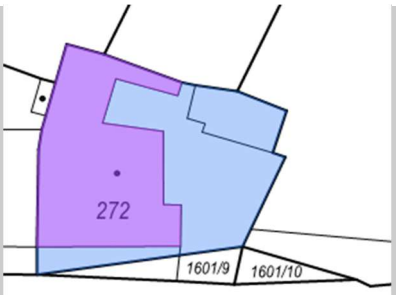
Tyto venkovní úpravy/ inženýrské stavby nemají v daném případě cenotvorný význam, avšak jsou nutné k plnění funkčnosti rodinného domu.

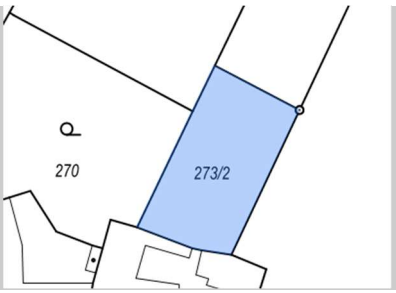
3.8.4 Pozemky

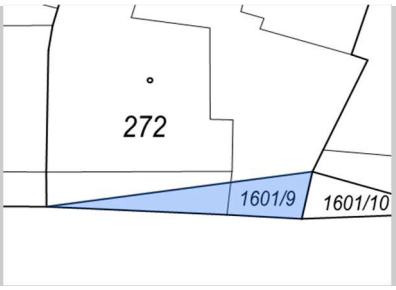
Základní popis oceňovaných pozemků
Oceňované pozemky jsou nepravidelného, obdélníkového a trojúhelníkového tvaru, jsou svažité nebo rovinné, jsou přístupny z veřejné komunikace a jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě. Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku.
Zájmové pozemky jsou situovány v zástavbě rodinných domů, při ul. Brněnská, Omice. Celková výměra zájmových pozemků je 665m^2.

Výřez z KN, LV č. 323, k.ú. Omice

Parc.č.	Výměra [m^2]	Druh pozemku	Poznámka
272	362	zastavěná plocha a nádvoří	
273/2	271	orná půda	zemědělský půdní fond
1601/9	32	ostatní plocha – silnice	
Celkem	665		

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka:
Parc.č.272		
		Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru o celkové výměře 362 m^2, - ostatní plocha – jiná plocha - podle územního plánu Omice je pozemek veden v ploše smíšené plochy pro bydlení.

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka:
Parc.č.273/2		
		Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 271 m^2, - orná půda - podle územního plánu Omice je pozemek veden v ploše smíšené plochy pro bydlení.

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka:
Parc.č.1601/9		
		Jedná se o pozemek trojúhelníkového tvaru o celkové výměře 32 m^2, - ostatní plocha – silnice - podle územního plánu Omice je pozemek veden v ploše smíšené plochy pro bydlení.

C.3.9 Rozbor tržního prostředí

Významným kritériem při analýze prodejů 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. Ceny pozemků určených pro bydlení se liší jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro stavbu rodinných domů nebo bytovou výstavbu.

Obchodně nejatraktivnější je trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení. 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 rozlišeny v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější. Z publikovaných rozborů vyplývá, že oproti stabilizaci realitního trhu v obci, který je způsoben především ekonomickým poklesem, je realitní trh zastavitelných pozemků stále více dynamičtější.
Jak bylo uvedeno, cenově nejstabilnější jsou pozemky pro komerční využití, především v případech větších celků (nákupní centra, větší maloobchodní prodejny, případně pozemky pro průmyslové využití). Obecně lze říci, že jednotková cena stavebních pozemků je určena především možností zástavby a následně obchodní atraktivitou lokality, která výrazně stoupá směrem k centru města nebo v případě logistických center s dostupností dálniční sítě.

Trh komerčních nemovitostí se stabilizuje. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmů.

Analýza cen pozemků v roce 2025

V roce 2025 proběhl mírný růst cen pozemků i nemovitostí, přičemž u stavebních a lesních pozemků se predikuje roční růst do 10 %, zatímco u zemědělské půdy se počítá spíše se stabilizací a prodejními cenami v rozmezí 15-45 Kč/m². Trh je ovlivněn klesající inflací, snížením úrokových sazeb a stabilizací ekonomiky, i když geopolitická situace představuje rizikový faktor.

Důležité faktory ovlivňující ceny pozemků v roce 2025

- mírný růst cen - proběhl pozvolný růst cen pozemků a staveb, nikoliv skokové zdražování jako v minulosti,
- stavební pozemky - u těchto typů pozemků se očekává v dalších letech pokračování růstu, který by neměl přesáhnout 10 % ročně,
- zemědělské a lesní pozemky - v roce 2025 byla průměrná základní cena 7,12 Kč/m², přičemž tržní ceny se nejčastěji pohybují v rozmezí 15–45 Kč/m²,
- ekonomické a politické vlivy - klesající inflace, úrokové sazby a mírný ekonomický růst vytvářejí stabilnější podmínky pro trh s nemovitostmi, naopak ale geopolitické napětí ve světě však představuje faktor nejistoty,
- regionální rozdíly - je třeba počítat s rozdíly v cenách v jednotlivých regionech,
- změny životního stylu - nové trendy v oblasti životního stylu mohou ovlivňovat poptávku po rekreačních a zemědělských pozemcích.

Shrnutí
Trh s pozemky v roce 2025 zažívá v Česku fázi stabilizace a mírného růstu, zejména ve srovnání s vysokou dynamikou z předchozích let. Klíčovým faktorem je postupná normalizace ekonomických podmínek a zlepšení dostupnosti hypoték, což znovu oživuje poptávku. Nicméně nabídka je stále omezená, což bude nadále tlačit na ceny, a celkový vývoj se bude lišit podle konkrétní lokality.
Zdroj:https://www.google.com/search?q=anal%C3%BDza+cen+pozemk%C5%AF+2025

Ekonomický komentář Jaromíra Šindela, hlavního ekonoma ČBA

Ceny nemovitostí dle ČSÚ stouply v prvním čtvrtletí 2025 o 10 % meziročně poté, co v tomto kvartále přidaly 2,4%. Tento nárůst je mírnější než u cen bytů, jelikož tzv. House price index zahrnuje i pozemky. V článku přidáváme trochu metodiky, kde upozorňuji na limity tohoto „komplexního“ indexu cen nemovitostí (nové pouze v Praze a v okolí) v souvislosti s existující statistikou transakčních cen. Věřím a doufám, že je zde prostor posunout se s oficiální statistikou dopředu.

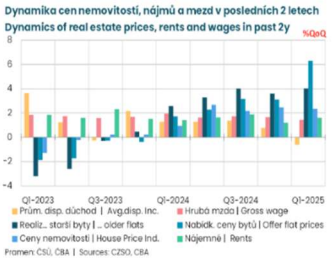
Podle statistiky ČSÚ stouply v meziroční srovnání v prvním čtvrtletí 2025 ceny za nákupy nemovitostí o 10 % po 5% nárůstu v roce 2024. *V samotném prvním čtvrtletí rostly ceny o 2,4 %*

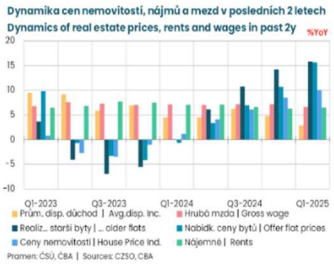
mezikvartálně, což se v podstatě rovná průměrné dynamice z předchozích třech čtvrtletích (takže 4 x 2,4 = 10 %). To je ovšem mírnější nárůst, než ukázaly ceny bytů v Q1-2025 (viz komentář: Silný růst cen bytů pokračoval při rostoucích transakcích i v prvním čtvrtletí; či viz graf 1 a 2 níže).

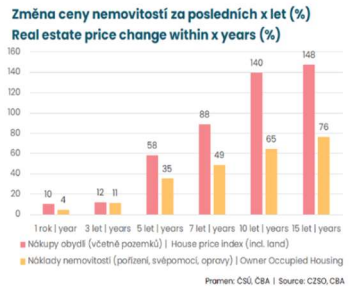
Ten 10 % nárůst se týká tzv. House price indexu, který je více mezinárodně srovnatelný a zahrnuje realizované ceny starších obydlí i nových obydlí včetně pozemků, ale nové pouze v Praze a okolí (pro zbytek republiky viz naše statistika na ČBA Monitoru transakčních cen od společnosti Flat Zone). Například statistiky Flat Zone uvádí identifikovatelných 4 735 transakcí s byty v prvoprodeji v Q1-2025; z toho 2 256 v Praze, 515 ve středočeském kraji, 1 269 v krajských městech a 695 ve zbytku republiky. V procentním rozdělení posledních dvou let připadá 47 % na Prahu, 12 % na středočeský kraj, 26 % na zbylá krajská města a 15 % na zbytek republiky (viz poslední grafy 8 a 9). Přiznávám nejsem expert, abych určil, zda jsou tyto počty dostatečné pro vytvoření indexů cen srovnatelných nemovitostí (tedy odstraňující kvalitativní rozdíly v nemovitostech na jejich rozdílnou cenu), ale věřím v prostor a vnímám nutnost posunout se v této oblasti vpřed.

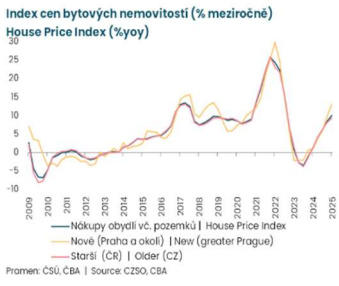
ČSÚ publikuje i index nákladů nemovitostí obývaných vlastníky, kde sleduje jak ceny nemovitostí, tak i jejich opravy, udržování a stavbu svépomocí. Tedy když si do toho přidáte sami nějaký ten „šár“ cihel, opravíte omítku apod. Jedná se o tzv. Owner occupied housing index, který podle statistiky ČSÚ za poslední čtyři čtvrtletí narostl o 4,3 % meziročně. Přičemž mezikvartálně přidal 1,5 %, více než průměrných 0,9 % v předchozích třech čtvrtletích.

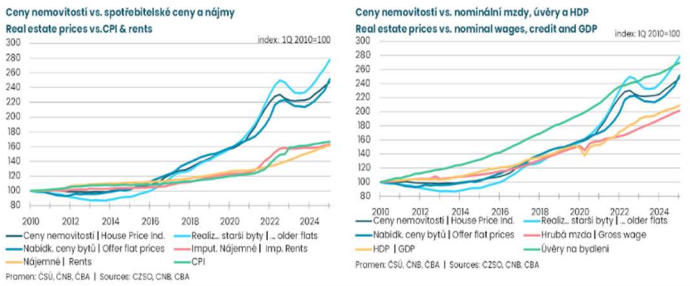
V delším srovnání patnácti let dosáhl nárůst nákladů na pořízení včetně svépomocí a oprav (tzv. Owner occupied housing index) 48 % nárůstu ceny u nákupu obydlí (tzv. House price indexu). Index cen nemovitostí – HPI za poslední tři roky vyskočil o 12,2 %, za posledních 5 let o 58,1 %. Za poslední dekádu to bylo o 140 % nebo o 148% za posledních 15 let. Toto překonalo růst průměrného disponibilního důchodu o 40 % a 91 % za posledních pět a deset let (blíže k vývoji disponibilního důchodu viz komentář: Revize HDP: letošní růst směřuje přes 2 % (...) díky silnější spotřebě při vyšší míře úspor). Náklady nemovitostí obývaných vlastníky se za poslední tři roky zvýšily o 11,2 %, za posledních 5 let o 35,4 %. Za poslední dekádu to bylo o 65 % nebo o 76% za posledních 15 let. Srovnání s jinými indikátory viz grafy 3-6.



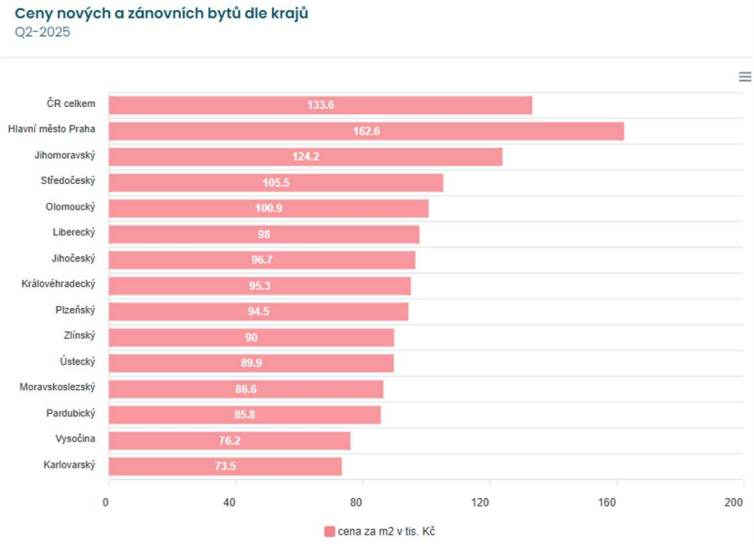






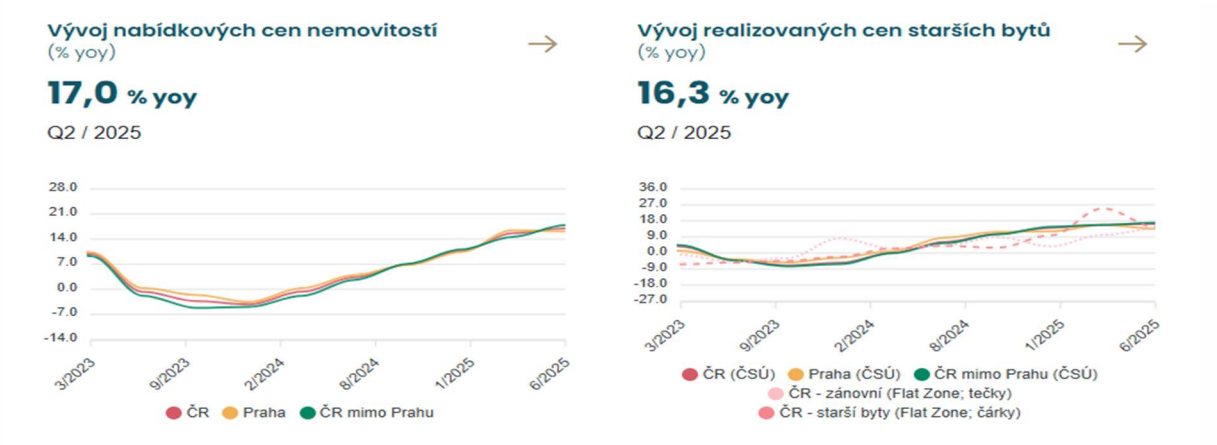


Transakční průměrné ceny nových bytů (definice viz poznámka) v ČR dosáhly ve druhém čtvrtletí 2025 úrovně 134 tis. Kč za m² a v Praze 163 tis. Kč/m² (tedy 122% vůči průměrné transakční ceně v ČR). Rozpětí minima a maxima těchto průměrných cen v dalších krajích dosáhlo 73 až 124 tis. Kč/m² (tedy mezi 55 a 93% vůči průměrné transakční ceně v ČR), což jsou ceny zobchodované za Karlovarský kraj a Jihomoravský kraj.
Zdroj: https://www.cbamonitor.cz/statistika/vyvoj-nabidkovych-cen-nemovitosti



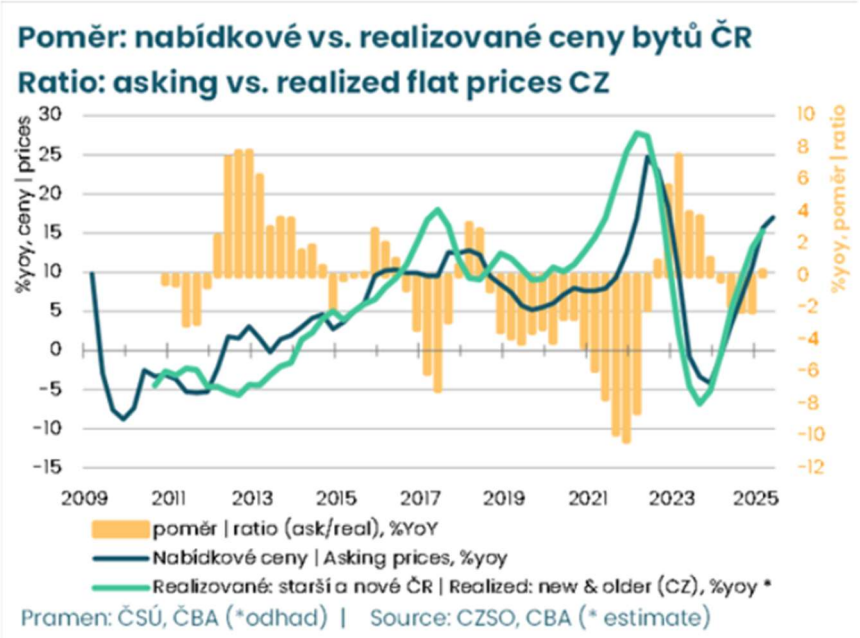
Poznámka
Průměrná transakční cena v daném čtvrtletí. Údaje za kraje zahrnují jak krajská města, tak zbytek regionu. Kategorie "nových a zánovních bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprodeje nových / zánovních bytů (ve vztahu klient-klient; v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí) postavených po roce 1995. Byty postavené před rokem 1995 spadají do kategorie "starších bytů". Kategorie "nových a zánovních bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprodeje nových bytů (ve vztahu klient-klient; v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí) postavených od roku 1995. Byty postavené před rokem 1995 spadají do kategorie "starších bytů".
Zdroj:https://www.cbamonitor.cz/statistika/ceny-novych-bytu-dle-kraju

Nejnovější ukazatele ohledně vývoje tuzemského trhu nemovitostí, a to jak z oficiálních dat ČSÚ, ale také dat společnosti Flat Zone.



Zdroj:https://www.cbamonitor.cz/kategorie/ceny-nemovitosti

Zrychlení nabídkových cen bytů je silnější než v případě realizovaných transakcích v prvním čtvrtletí. To ovšem nemusí nutně předznamenávat akceleraci realizovaných cen, jelikož realizované ceny v posledních pěti letech předbíhaly vývoj na nabídkové straně.



Ceny novostaveb

Měsíční údaje společnosti Flat Zone pro novostavby v prvoprodejích (tedy prodej od developera ke klientovi) poukazují na průměrný nárůst transakčních cen těchto bytů v České republice v červnu 2025 o 5 % meziměsíčně po květnovém zvýšení o 2 %. V meziročním srovnání jsou transakční ceny prvoprodejů v ČR vyšší o více než 15 %, v Praze o téměř 12 % a v regionech přes 17 %.

Průměrná transakční cena českých novostaveb v prvoprodejích v červnu 2025 dosáhla téměř 143 tis. Kč za metr čtvereční (cena 50metrového bytu by tak ilustrativně dosáhla 7,1 mil. Kč). Tato průměrná transakční cena tak ve srovnání s prvním čtvrtletím 2023 vzrostla o téměř 19 %, tedy zaokrouhleně o 23 tis. Kč/m2 (v případě 50metrového bytu by se ilustrativně jednalo o nárůst o 1,14 miliónu korun ve srovnání s Q1-2023).

Prozatím lze z měsíčních dat odhadnout průměrnou cenu novostaveb v prvoprodejích v ČR v Q2-2025 na 137 tis. Kč, o 4,7 % vyšší než v přechozím čtvrtletí a o 11,5 % více než před rokem a dosahuje 114 % ve srovnání s prvním čtvrtletím 2023. Předběžná pražská čísla za Q2 vypadají přibližně takto: průměr 164 tis. Kč za m2; 3,1 % mezičtvrtletně; 13 % meziročně a index vůči Q1-2023 dosahuje 105 %. Neměnná červnová úroveň transakčních cen by během následujícího čtvrtletí vyústila v jejich meziroční nárůst o 13,2 %.

Počet transakcí s byty v prvoprodeji v červnu lehce stoupl na 1 249, z čehož přes 680 bytů ubylo z pražských ceníků developerů a přibližně 570 bytů v regionech (nejen v krajských městech).

Počet prodaných novostaveb v prvoprodeji v ČR se v červnu 2025 pohyboval přibližně na 1,7násobku transakcí z Q1-2023 a v Praze na 2,4násobku, zatímco v regionech na 1,3násobku.
Zdroj:https://www.cbamonitor.cz/aktuality/rust-cen-novostaveb-i-nabidkovych-cen-bytu-zustava-ve-druhem-ctvrtleti-vyrazny

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: 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 bývá proveden jejich sběr, který spočívá ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále pak bývá provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž bývá provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále bývá provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku.

D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota budoucí stavby)

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. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., a vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb. platném znění (aktuální v době ocenění) a 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.

Z hlediska ocenění byl proveden výpočet věcné hodnoty pomocí cen uváděných v oceňovací vyhlášce (OcV), a to z toho titulu, že se jedná o stavbu staršího data provedení (cca 60 let), nejedná se o novostavbu, z toho důvodu nebudou použity ukazatele THU (jedná se rovněž o odlišné použité technologie, výrobní postupy a procesy v době realizace výstavby).

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 zjistitelná:

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 přepočet na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určovaných firmou RTS a.s., Brno,
d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;
e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b).

Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.
V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

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

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

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

- pro nákladové ocenění stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K_4, K_5 (kde K_4 = koeficient vybavení stavby, K_5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K_1, K_2, K_3 (kde K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K_3 = 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:
V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. 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.

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.

Struktura:
Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO):
- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb

- 1 Konstrukčně materiálová charakteristika,
a je stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika).
Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů.

Účelové měrné jednotky:
Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovýmito jednotkami jsou zejména:
- u oborů pozemního stavitelství m^3 obestavěného prostoru /m^3 OP/
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)
- u oborů inženýrských staveb m^2 upravované plochy (m^2 UP)

Zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2024.html

1.Věcná hodnota staveb

1.1 Ocenění Rodinného domu č.pop. 46, k.ú. Omice

Popis je uveden v jiné části posudku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13 (jiná stavba § 23), typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	42,81 m^2	2,30 m	98,46
1.NP+2.NP	139,23 m^2	8,63 m	1 201,55
Součet	**182,04 m^2**		**1 300,01**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 300,01 / 182,04	= 7,14 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	182,04 / 2	= 91,02 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(42,81)*(2,30)	=	98,46 m^3
	(139,23)*(8,63)	=	1 201,55 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	98,46 m^3
	NP	1 201,55 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 300,01 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (ŽB) pasy	S	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné obklady	S	100
11. Schody	kamenné, betonové	P	100
12. Dveře	dřevěné	S	40
12. Dveře	dřevěné	C	60
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěná podlaha, keramická dlažba	S	100
15. Podlahy ostatních místností	ker. dlažba,	S	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	pod omítkou	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	C	100
21. Instalace plynu	přiveden pouze do kotelny v domě	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	WC, umyvadla, sprchový kout ,vana	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Dveře	S	3,30	40	1,00	1,32
12. Dveře	C	3,30	60	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10

16. Vytápění	C	4,40	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,49
Koeficient vybavení K_4:					**0,8549**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8549
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1790
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**6 924,09**
Plná cena: 1 300,01 m^3 * 7 140,94 Kč/m^3	**=**	**9 001 386,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou
Stáří (S): 72 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 100 = 72,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 72,0 % / 100)	*	0,280
RD - věcná hodnota	**=**	**2 520 388,15 Kč**
Zaokrouhleno		**2 520 000,- Kč**

1.2 Ocenění Garáže na pozemku parc.č. 272, k.ú. Omice

Popis je uveden v jiné části posudku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP		17,15	2,35 m
			17,15 m^2

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m^3]	
NP	1.NP	(17,15)*(2,35) =	40,30
Obestavěný prostor - celkem:			**40,30 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení
(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	spárové zdivo	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K_4:					**0,9590**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m^3]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 867,31**
Plná cena: 40,30 m^3 * 4 867,31 Kč/m^3	=	**196 152,59 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou
Stáří (S): 39 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 100 = 39,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 39,0 % / 100)	*	0,610
Garáž - věcná hodnota	=	**119 653,08 Kč**

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. ® v Brně, © 1999-2026, znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.

Zaokrouhleno		**120 000,- Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	2 640 041,23
Procento příslušenství	%	6,00
Věcná hodnota příslušenství	**Kč**	**158 402,47**
Zaokrouhleno		**160 000,-Kč**

3. Hodnota pozemků ve vztahu k nákladové metodě

Popis zájmových pozemků je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku

Tato část porovnávací hodnoty (ocenění pozemků) je součástí nákladového ocenění.
Jedná se o pozemek parc.č. 272, dále pozemek parc.č. 273/2 a pozemek parc. č. 1601/9, k.ú. Omice. Pozemky přiléhají k celkové zástavbě při ulici Brněnská, v obci Omice.

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 jejích specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).
Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z toho vyplývá důležité kritérium:
cena (jednotková cena) odhadované nemovité věci nemůže být vyšší než cena (jednotková cena) stejné nemovité věci inzerované k prodeji.
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.

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.

Daný případ:
V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která by měla být pro stanovení tržní hodnoty majetku. 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 pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny
K2	velikost pozemku
K3	poloha pozemku
K4	dopravní dostupnost
K5	možnost zastavění pozemku
K6	intenzita využití pozemku
K7	vybavenost pozemku
K8	úvaha zpracovatele ocenění

Komentář znalce:
V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované kupní smlouvy, je koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem.

Ocenění pozemků v dané lokalitě Metodou porovnání je proveden z obchodovatelných nabídek realitních kanceláří.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**01 - Pozemek stavební**
Lokalita:	Střelice, Květná 948/15, Brno-venkov
Popis:	*Prodej stavebního pozemku (770 m^2), ul. Květná, Střelice Nabízím k prodeji stavební pozemek o výměře 770 m^2, nacházející se v klidné části Střelic na ulici Květná. Tento pozemek je ideální pro výstavbu rodinného domu s dobrou dostupností do Brna. Pozemek je situován ve slepé ulici, zajišťující minimální provoz a maximální soukromí. Aktuálně se na pozemku nachází lesní školka, kterou lze kreativně využít jako budoucí oplocení pro zajištění soukromí a klidu. V místě se nachází veškeré inženýrské sítě, což usnadňuje zřízení přípojek a budoucí stavební plány. Vybudovaná infrastruktura představuje další výhodu pro budoucí majitele*. zdroj: sreality.cz, stav: 2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je menší JC může být vyšší	1,05
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	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]	[m²]	**JC** [Kč/m²]	**K_C**	[Kč/m²]
8 855 000	770	11 500,00	1,00	**11 500,00**

Název:	**02 - Pozemek stavební**
Lokalita:	Omice, Armádní ulice, Brno-venkov
Popis:	*Prodej pozemky, 550 m², Omice Ve výhradním zastoupení majitelů Vám nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 550 m² v obci Omice, která se nachází jen 15 km západně od Brna. Hlavní výhody pozemku jsou: Omice jsou vyhledávanou lokalitou, díky své blízkosti k Brnu a zároveň klidnému venkovskému prostředí. Velikost: 550 m² poskytuje dostatek prostoru pro realizaci Vašich stavebních plánů. Rychlé spojení s krajským městem, jak autem, tak veřejnou dopravou.* zdroj: sreality.cz, stav: 2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - inženýrské sítě na pozemku	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00


zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	**JC** [Kč/m²]	**K_C**	[Kč/m²]
4 190 000	550	7 618,18	1,14	**8 684,73**

Název:	**03 - Pozemek stavební**
Lokalita:	Popůvky, Kopaniny 54, Brno-venkov
Popis:	*Prodej pozemku v Popůvkách u Brna Nabízíme prodej pozemku pro stavbu rodinného domu v klidné a vyhledávané obci Popůvky u Brna. Celková výměra pozemku je 721 m². V současné době se na pozemku nachází řadový rodinný dům o dispozici 4+1 s garáží, dílnou a zahradou, který je určený buď ke kompletní rekonstrukci nebo demolici a následné výstavbě nového domu dle vlastních představ. Veškeré inženýrské sítě včetně obecní kanalizace. Dále se zde nachází studna, která není nyní využívaná a je na půl se sousedem, který má na ni věcné břemeno služebnosti, je hluboká cca 12 metrů a voda je ve 4 metrech.* zdroj: sreality.cz, stav: 2025

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je menší, JC může být vyšší	1,05
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]	[m²]	**JC** [Kč/m²]	**K_C**	[Kč/m²]
6 099 000	721	8 459,08	1,00	**8 459,08**

Minimální jednotková porovnávací cena	8 459,08 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 547,94 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 500,00 Kč/m²
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena	9 500,00 Kč/m²

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu zájmového pozemku, zapsaného na LV č. 323 ve výši 9 500,- Kč/m².

U pozemku parc.č.272, který je zastavěn budovou volíme koeficient zastavění na 0,85; jednotková cena pro pozemek parc.č.272 k.ú. Omice potom bude 8 075,00 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	272	362	8 075,00	2 923 150
orná půda	273/2	271	9 500,00	2 574 500
ostatní plocha - ostatní komunikace	1601/9	32	9 500,00	304 000
Celková výměra pozemků		**665**		**5 801 650**
Zaokrouhleno				**5 800 000**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku a ocenění:
Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku, které jsou různorodého charakteru, pozemky jsou obdélníkového, nepravidelného a trojúhelníkového tvaru, jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě a jsou přístupny z veřejné komunikace.
Pozemky jsou umístěny přímo v zástavbě rodinných domů při ulici Brněnská v Omicích (vyhledávaná příměstská lokalita u Brna) a přímý přístup z veřejné komunikace zaručují vysokou atraktivitu na trhu**.** Přístup z veřejné cesty odstraňuje riziko právních vad spojených s věcnými břemeny chůze a jízdy

Pozemky se nacházejí, dle územního plánu Omic, ve funkčních Plochách smíšených obytných, jejich hlavní využití je vymezeno s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umisťování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše. Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

V porovnávací metodě jsme použili nabídky realitních kanceláří, čímž se tak dostáváme do časově srovnatelné úrovně tržní hodnoty.

D.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu stanovujeme hodnotu zájmového objektu nákladovou metodou a pozemek naopak porovnávací metodou. Ocenění pozemku je součástí nákladového ocenění. Ocenění celkem je ve výši :

REKAPITULACE	
1. Věcná hodnota staveb	
1.1 Rodinný dům	2 520 000,- Kč
1.2 Garáž	120 000,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1 Venkovní úpravy	160 000,- Kč
Celkem stavby	**2 800 000,- Kč**
2. Hodnota pozemků	
3.1 Pozemky	5 800 000,- Kč
Celkem	**8 600 000,- Kč**

Nákladová (věcná) hodnota zájmového majetku k datu 31.12 2025
v k.ú. Omice, činí:

8 600 000,- Kč

slovy: osmmilionůšestsettisíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, 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 prodejích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.
Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci*.

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen

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

Rozlišujeme pojmy:
c) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
d) 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 jejích specifik.

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

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

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 i 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 schopen 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 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správní 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 zájmového majetku bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen. 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 plochy (objektu nebo pozemku). Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.
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.

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 rodinné domy:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	Redukce pramene ceny
K2	Lokalita
K3	Typ stavby
K4	Stáří
K5	Garáž
K6	Velikost
K7	Vybavení

Komentář:
V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované kupní smlouvy, je koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem.

V našem případě spadá oceňovaný majetek do stabilizované funkční Plochy smíšené plochy obytné na pozemku parc.č. 272, pozemku parc.č. 273/2 a pozemku parc.č. 1601/9, v k.ú. Omice. Pozemky jsou v jednotném funkčním celku.

Ocenění

Na základě provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku jsme dospěli k názoru, že porovnávací metodou určená cena na základě vybraných dispozic zájmových rodinných domů může činit, jak uvedeno následovně.

Srovnatelné nemovité věci:

	01 Kupní smlouva V 18834/2025 - 703
Lokalita:	Omice
Popis:	*Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc.č.386, jehož součástí je stavba č.pop. 180, při ulici Brněnská 180, Omice, dále pozemek parc.č. 387 a pozemek parc.č. 388/2, kú. Omice, zapsáno na LV č. 31, k.ú. Omice.* *Cena činí 9 900 000 Kč, tj. ZJC= 55 000 Kč/m².* *Zdroj: kupní smlouva, stav: 2025*
Pozemek:	1 133,00 m²
Užitná plocha:	180,00 m²
Zastavěná plocha:	180,00 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 - oceňovaný má horší provedení	0,90
K5 Celkový stav - oceňovaný má horší celkový stav k demolici	0,80
K6 Vliv pozemku - obdobná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
9 900 000	180,00	55 000	0,72	**39 600**

	02. Kupní smlouva V - 5509/2025 - 703
Lokalita:	Rosice u Brna
Popis:	*Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc. č.1504, jehož součástí je stavba č.pop.1104 a pozemek parc.č. 3447/12 ostatní plocha., zapsaná na LV č. 2957, k.ú. Rosice u Brna.* *Cena činí 10 000 000Kč, tj. ZJC= 85 470 Kč/m².* *Zdroj: kupní smlouva, stav: 2025*
Pozemek:	728,00 m²
Užitná plocha:	117,00 m²
Zastavěná plocha:	117,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má lepší dostupnost do města Brna	1,05
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má horší provedení	0,90
K5 Celkový stav – oceňovaný má horší celkový stav k demolici	0,80
K6 Vliv pozemku - obdobná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: Katastr nemovitostí

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
10 000 000	117,00	85 470	0,76	**64 957**

	03. Kupní smlouva V - 5745/2025 - 703
Lokalita:	Troubsko
Popis:	*Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc.č. 856, jehož součástí je stavba č.pop. 208, pozemek parc.č. 857 a pozemek parc.č. 858, k.ú. Troubsko, zapsané na LV č. 6933* *Cena činí : 12 000 000 Kč, tj. ZJC= 65 217Kč/m².* *Zdroj: kupní smlouva, stav: 2025*
Pozemek:	555,00 m²
Zastavěná plocha:	184,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaný leží dál k městu Brnu	0,90
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je horší	0,90
K5 Celkový stav - oceňovaný je v horším celkovém stavu	0,80
K6 Vliv pozemku - obdobná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
12 000 000	184,00	65 217	0,65	**42 391**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
01. Kupní smlouva, V 18834/2025 - 703											39 600,-
9 900 000,-	180	55 000,-	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	1,00	1,00	0,72	
02. Kupní smlouva, V - 5509/2025 - 703											64 957,-
10 000 000,-	117	85 470,-	1,00	1,00	1,05	0,90	0,80	1,00	1,00	0,76	
03. Kupní smlouva, V - 5745/2025 - 703											42 391,-
12 000 000,-	184	65 217,-	1,00	1,00	0,90	0,90	0,80	1,00	1,00	0,65	

Minimální jednotková porovnávací cena	39 600 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 983 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	64 957 Kč/m^2
Zaokrouhleno	48 980 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Průměrná jednotková cena	**48 980Kč/m^2**
	182,04 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**8 916 319,20 Kč**

F.3 Výsledky analýzy dat

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

REKAPITULACE	
Přístup porovnávací	
- na základě obchodovaných cen	**8 916 319,20 Kč**
REKONCILIACE	
Obvyklá cena zaokrouhleně činí	**8 900 000,- Kč**

Porovnávací hodnota zájmového majetku, v k.ú. Omice,
k datu 31.12.2025 činí:

8 900 000,-Kč
slovy: osmmiliónůdevětsettisíc Kč

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

G. ODŮVODNĚNÍ

G.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitosti – pozemek parc.č.272, jehož součástí je stavba s č.pop. 46, pozemek parc.č. 273/2 a pozemek parc.č. 1601/9, k.ú. Omice. Jako přednost pozemků vidíme jednoznačně v jejich výjimečné poloze. Pozemky jsou z hlediska územního plánování v dobré lokalitě, ve stabilizované a atraktivní oblasti katastrálního území Omice, s poměrně dobrým předpokladem prodejnosti. Pozemky jsou v okrajové části obce Omice (10 minut jízdy autem do krajského města Brna), jedná se o perspektivní rozvojovou oblast, se snadnou dopravní dostupností běžnými dopravními prostředky.

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě věcné a porovnávací metody. U porovnávací metody 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	8 900 000,00 Kč
Výnosová hodnota nebyla použita	0,00 Kč
Věcná hodnota	8 600 000,00 Kč
REKONCILIACE	
Obvyklá cena zaokrouhleně činí	**8 900 000,00 Kč**

Obvyklá cena zájmového majetku, v k.ú. Omice, činí:

8 900 000,- Kč

slovy: osmmilionůdevětsettisíc 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 s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemek parc.č. 272, pozemek parc.č. 273/2 a pozemek parc.č. 1601/9, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 323, k.ú. Omice, obec Omice, okres Brno - venkov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

Majetek se nachází na adresním místě při ulici Brněnská 46, Omice.

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.

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

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 bude 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; 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.

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 obvyklé ceny/ tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Reality, s.r.o., IČO 25554824, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn. C 33074 vedena 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 **16.09.2026.**

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.

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.

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

Na základě našich postupů, kdy jsme vycházeli z realizovaných kupních smluv vyhotovili jsme cenové rozbory a provedli jsme ocenění porovnávací metodou (obvyklá cena). Obvyklá cena je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, a to pozemků, zapsaných na LV č. 323, k.ú. Omice, obec Omice, okres Brno - venkov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov, ke dni 31.12.2025 činí:

8 900 000,-Kč

slovy: osmmilionůdevětsettisíc 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 rekonciliací 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. 323, k.ú. Omice

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: Mgr. Dana Sojková a 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, odborn*ého *posouzení, anebo obdobn*ého *elaborát*u *stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborn*ého *posouzení, anebo obdobn*ého *elaborát*u *a se zpracováním znaleckého posudku, odborn*ého *posouzení, anebo obdobn*ého *elaborát*u *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.*
Zadavatel (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 nezbytně 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, odborn*ému *posouzení, anebo obdobn*ému *elaborát*u *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. 084118/2026 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 7358-181/2026 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, dne 21.10.2026

Přibraný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :
konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

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

Ing. Jaroslav Hába
Digitálně podepsal Ing. Jaroslav Hába
Datum: 2026.10.21 10:10:49 +02'00'

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

Otisk znalecké pečeti

J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
ev. č. 084118/2026

	počet stran A4 v příloze:
Přílohy	2

1) Výpis z LV č. 323, k.ú. Omice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *31.12.2025 00:00:00*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583545 Omice**

Kat.území: **711195 Omice** List vlastnictví: **323**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

e-Finance Reality, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno **25554824**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
272	**362**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Omice, č.p. 46, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **272**				
273/2	**271**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
1601/9	**32**	**ostatní plocha**	**silnice**	

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

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

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 26.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2022 12:49:11. Zápis proveden dne 21.11.2022.**

V-17562/2022-703

Pro: **e-Finance Reality, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **25554824**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
273/2	**23241**	**271**

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: 14.09.2026 14:25:45

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/.