

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24708/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 35** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vohančice, č.p. 27, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 35), pozemku **p.č. St. 133** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 133), pozemku **p.č. 30/3** - zahrada a pozemku **p.č. 30/4** - zahrada, vše LV 80 v k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov;

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 30/1** - zahrada a pozemku **p.č. 30/2** - zahrada, LV 527 v k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov;

III) nemovité věci - pozemku **p.č. 1351/2** - zahrada, LV 773 v k.ú. Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno-venkov.

**Zadavatel posudku:**

Paclík - insolvenční správce a spol.  
insolvenční správce dlužníka: Milan Pavelka  
U Trojice 1042/2  
150 00 Praha 5  
IČ: 24836133

**Číslo jednací zadavatele:**

**KSBR 38 INS 26426/2020**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12.1.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 41 stran a 24 stran příloh.

V Praze, dne 19.1.2023

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSBR 38 INS 26426/2020**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. **St. 35** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vohančice, č.p. 27, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 35), pozemku p.č. **St. 133** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 133), pozemku p.č. **30/3** - zahrada a pozemku p.č. **30/4** - zahrada, vše LV 80 v k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov;

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. **30/1** - zahrada a pozemku p.č. **30/2** - zahrada, LV 527 v k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov;

III) nemovité věci - pozemku p.č. **1351/2** - zahrada, LV 773 v k.ú. Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno-venkov.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSBR 38 INS 26426/2020**.

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

##### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*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 službě a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „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“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „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.“

**Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „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.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „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. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 12.1.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Dlužník se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly zjištěny z dostupných podkladových materiálů a dle telefonického sdělení dlužníka, pana Ing. Milana Pavelky.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 80, pro k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov, ze dne 14.2.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 527, pro k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov, ze dne 14.2.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov, vyhotovené znaleckou kanceláří, dne 12.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 773, pro k.ú. Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno-venkov, ze dne 14.2.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno-venkov, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 12.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plány obcí Vohančice a Popůvky.

Vyjádření k žádosti o územně plánovací informaci ze dne 20.10.2022.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Fotodokumentace vnitřních prostor objektu č.p. 27 pořízená pro účely původního znaleckého posudku č. 23585/2022.

Objednavatelem, dlužníkem, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Jihomoravský  
**Okres:** Brno-venkov  
**Obec:** Vohančice  
**Katastrální území:** Vohančice (784419)

**List vlastnictví číslo:** 80

**Vlastníci:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Bořanská Lýdia Ing.<br>nám. Komenského 123, 66601 Tišnov | Podíl: 1/2 |
| 2. Pavelka Milan Ing.<br>č. p. 27, 66601 Vohančice          | Podíl: 1/2 |

#### Nemovitě věci evidované na LV č. 527, k.ú. Vohančice

**List vlastnictví číslo:** 527

**Vlastník:**

Pavelka Milan Ing.  
č. p. 27, 66601 Vohančice

#### Nemovitě věci evidované na LV č. 773, k.ú. Popůvky u Brna

**Kraj:** Jihomoravský  
**Okres:** Brno-venkov  
**Obec:** Popůvky  
**Katastrální území:** Popůvky u Brna (725871)

**List vlastnictví číslo:** 773

**Vlastník:**

Pavelka Milan Ing.  
č. p. 27, 66601 Vohančice

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

### I) Nemovité věci evidované na LV 80, k.ú. Vohančice

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům s částečně využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Vohančice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Vohančice 27, 666 01 Vohančice. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném až mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 343/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Vohančice, č.p. 29, 666 01 Vohančice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení (pouze HUP).

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení dlužníka z roku 1850. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizace prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech zřejmě zanedbaná. V roce 2000 byla provedena modernizace sociálního zázemí. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

### Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

#### a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 133 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - garáž. Jedná se o přízemní, zděnou garáž s mírnou pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Na zadní část rodinného domu, vpravo (pohled z přístupové komunikace), navazuje přízemní, zděná kůlna s pultovou střechou krytou taškou pálenou.

#### b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zpevněná plocha asfaltová
- přípojky IS

**II) Nemovitě věci evidované na LV 527, k.ú. Vohančice**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 30/1 - zahrada a pozemku p.č. 30/2 - zahrada, v k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Vohančice. Pozemky tvoří jednotný funkční celek a jsou situovány v mírně sklonitém až sklonitém terénu s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 343/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Vohančice, č.p. 29, 666 01 Vohančice.

Dle informací ČSÚ v obci Vohančice se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

**Dle sdělení objednavatele přes pozemek p.č. 30/2 napojení pozemku p.č. 30/1 na komunikaci a sítě není možné. Existuje možnost napojení přes vznikající novou výstavbu (pozemek p.č. 27/3 ve vlastnictví jiného subjektu - právnické osoby), toto však není právně ošetřeno.**

Na pozemku p.č. 30/1 se nachází stavby - přízemní, dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou navazuje jednoduchý, dřevěný přístřešek s mírnou pultovou střechou krytou plechovou krytinou a rozestavěná vedlejší stavba kovové konstrukce tvořená pouze základy a obvodovými konstrukcemi, které jsou součástí pozemku.

Dle platného územního plánu obce Vohančice jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „Br - bydlení - rodinné domy“. Informace získány z WWW stránek města Tišnov.

**Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- opěrná zídka betonová

**III) Nemovitě věci evidované na LV č. 773, k.ú. Popůvky u Brna**

Jedná se o ocenění nemovitě věci - pozemku p.č. 1351/2 - zahrada, LV č. 773 v k.ú. Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno-venkov, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Vohančice. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem přes nezpevněné pozemky ve vlastnictví různých subjektů (**přístup není po právní stránce zajištěn**).

Dle informací ČSÚ v obci Vohančice se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Vohančice je pozemek zahrnut v plochách jako: „Ri - rekreace individuální“. Informace získány z WWW stránek obce Popůvky.

Na pozemku se nacházejí náletové dřeviny plevelného charakteru.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Nemovitě věci evidované na LV č. 80, k.ú. Vohančice**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 27
  - b) Objekt bez čp/če - garáž
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky

### **Nemovitě věci evidované na LV č. 527, k.ú. Vohančice**

- 1) Objekty
  - a) Kůlna
  - b) Přístřešek
  - c) Rozestavěná dílna
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky

### **Nemovitě věci evidované na LV č. 773, k.ú. Popůvky u Brna**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek

### **Obvyklá cena - nemovitě věci evidované na LV 80, k.ú. Vohančice**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Obvyklá cena - nemovitě věci evidované na LV č. 527, k.ú. Vohančice**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Obvyklá cena - nemovitě věci evidované na LV č. 773, k.ú. Popůvky u Brna**

- 1) Ocenění porovnávací metodou



## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Nemovité věci evidované na LV č. 80, k.ú. Vohančice

##### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

**Nemovité věci evidované na LV č. 527, k.ú. Vohančice****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

U znaku 11. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť dle sdělení objednavatele přes pozemek p.č. 30/2 napojení pozemku p.č. 30/1 na komunikaci a sítě není možné. Existuje možnost napojení přes vznikající novou výstavbu (pozemek p.č. 27/3 ve vlastnictví jiného subjektu - právnické osoby), toto však není dojednané.

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,10

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,939$$

## Ocenění

### Nemovitě věci evidované na LV č. 80, k.ú. Vohančice

#### 1) Objekty

##### 1.1) Vyhláška 337/2022 Sb.

##### 1.1.a) Rodinný dům č.p. 27 – § 35

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	12,20×10,15	=	123,83 m <sup>2</sup>
I.PP	4,40×4,90	=	21,56 m <sup>2</sup>
Obytné podkroví	4,00×4,30	=	17,20 m <sup>2</sup>
Součet:		=	162,59 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:** 162,59 / 123,83 = 1,31

#### Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	4,40×4,90×2,24	=	48,29 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	12,20×10,15×4,80	=	594,38 m <sup>3</sup>
Zastřešení	12,20×10,15×4,35×0,50	=	269,33 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	912,00 m <sup>3</sup>

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	8,20 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem, betonové	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, parapety), pozinkované (svody)	0,90 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní	60 %
			Nevyskytuje se 40 %
9. Vnější obklady – kamenné	0,50 %	Standardní	
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyň, koupelna, WC)	2,30 %	Standardní	
11. Schody – dřevěné s dřevěnými stupni a zábradlím	1,00 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – textilní krytiny, prkenné (původní)	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba, teraco	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední kotlem na TP	5,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230/400 V	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – 2x elektrický bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu – pouze HUP	0,50 %	Podstandardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák	0,50 %	Podstandardní	
24. Vnitřní vybavení – 2x umyvadlo, sprchový kout	4,10 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se	

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Jihomoravský
<b>Obec:</b>	Vohančice
<b>Počet obyvatel:</b>	200
<b>Základní cena (ZC):</b>	2 223,- Kč/m <sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení:** příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl zjištěn při místním šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00

4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	0,05
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1850  
 Stáří stavby (y): 173  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,581

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 1 291,56 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,930

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,040

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>p</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 912,00 × 1 291,56 × 0,930 × 1,040 = 1 139 267,51 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: ×  $\frac{1}{2}$   
**Cena po úpravě:** = **569 633,76 Kč**

**Rodinný dům č.p. 27 – zjištěná cena:** **569 633,76 Kč**

**1.1.b) Objekt bez čp/če - garáž – § 37****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 3,25×10,15 = 32,99 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba 3,25×10,15×2,67 = 88,08 m<sup>3</sup>**Zatřídění garáže****Svislá nosná konstrukce:** zděná v tl. nad 15 cm, montovaná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Krov:** neumožňující zřízení podkroví**Typ garáže:** B**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	6,20 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	30,10 %	Standardní	
3. Stropy – panelové	26,20 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina – plechová	5,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	2,90 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – vnitřní - vápenné hladké omítky	4,80 %	Standardní	40 %
– vnitřní		Nevyskytuje se	10 %
– fasádní omítky - vápenné hladké omítky		Standardní	50 %
8. Dveře	2,70 %	Nevyskytuje se	
9. Okna – dřevěná zdvojená	1,40 %	Standardní	
10. Vrata – plechová	6,80 %	Standardní	
11. Podlahy – betonové	7,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace – 230 V	6,00 %	Podstandardní	

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Jihomoravský  
**Obec:** Vohančice  
**Počet obyvatel:** 200  
**Základní cena (ZC):** 2 954,- Kč/m<sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení:** příloha č. 26, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I<sub>v</sub> (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	I. Řadová	-0,01

2	Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II. Jen el. proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1969
Stáří stavby (y):	54
Koeficient pro úpravu (s):	0,730

Index konstrukce a vybavení  $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6)$ : 0,602

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>): 1 778,31 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu (I<sub>T</sub>): 0,930

Index polohy (I<sub>P</sub>): 1,040

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 88,08 \times 1 778,31 \times 0,930 \times 1,040 = 151 495,96 \text{ Kč}$

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	75 747,98 Kč

Objekt bez čp/če - garáž – zjištěná cena: 75 747,98 Kč

#### Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Rodinný dům č.p. 27	569 633,76 Kč
b) Objekt bez čp/če - garáž	75 747,98 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 645 381,74 Kč

Cena po zaokrouhlení: 645 382,- Kč

## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 337/2022 Sb.

#### 2.1.a) Pozemky – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Vohančice  
Název okresu: Brno-venkov

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším	1,02



		vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80
Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,759,-$ Kč/m <sup>2</sup>			
<b>Základní cena pozemku: <math>ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 388,-</math> Kč/m<sup>2</sup></b> (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)			

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 457$  m<sup>2</sup>

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m<sup>2</sup>.

**Index trhu:**  $I_T = 0,930$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 1,040$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,967$**

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 375,1960$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 35	Zastavěná plocha a nádvoří	163	61 156,95
St. 133	Zastavěná plocha a nádvoří	69	25 888,52
30/3	Zahrada	62	23 262,15
30/4	Zahrada	163	61 156,95
	Součet:	457	171 464,57

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>85 732,29 Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena: 85 732,29 Kč**

**Nemovité věci evidované na LV č. 527, k.ú. Vohančice****1) Objekty****1.1) Vyhláška 337/2022 Sb.****1.1.a) Kůlna – § 16****Zatřídění pro potřeby ocenění****Vedlejší stavba:** typ I–F**Svislá nosná konstrukce:** dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Podkroví:** nemá podkroví**Krov:** neumožňující zřízení podkroví**Koeficient vybavení stavby:** 0,944**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,738**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 6,30×8,35 = 52,61 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba 6,30×8,35×2,20 = 115,73 m<sup>3</sup>Zastřešení 6,30×8,35×0,90×0,50 = 23,67 m<sup>3</sup>Obestavěný prostor – celkem: = 139,40 m<sup>3</sup>**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové	8,30 %	Standardní
2. Obvodové stěny – dřevěné	31,90 %	Standardní
3. Stropy – sedlový krov	21,20 %	Standardní
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – plechová	11,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,60 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – běžný nátěr	6,00 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – dřevěné	3,70 %	Standardní
10. Okna – dřevěná jednoduchá	1,40 %	Standardní
11. Podlahy – betonové	10,80 %	Standardní
12. Elektroinstalace	4,00 %	Nevyskytuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,60 \%$	- 0,0160
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 4,00 \%$	- 0,0400
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,9440</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena		970,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9440	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,7380	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	2 005,71 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b> 139,40 m <sup>3</sup> × 2 005,71 Kč/m <sup>3</sup>	=		<b>279 595,97 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b> 70,000 %		
Odpočet opotřebení: 279 595,97 Kč × 70,000 %	-	195 717,18 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>83 878,79 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

<b>Index trhu:</b> $I_T = 1,000$		
<b>Index polohy:</b> $I_P = 0,939$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	83 878,79 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,939
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>78 762,18 Kč</b>

**Kůlna – zjištěná cena: 78 762,18 Kč**

**1.1.b) Přístřešek – § 16****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 0,958

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,738

**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha:  $3,35 \times 4,05 = 13,57 \text{ m}^2$ **Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba  $3,35 \times 4,05 \times 2,10 = 28,49 \text{ m}^3$ **Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – dřevěné sloupky	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov – pultový	33,50 %	Standardní
5. Krytina – plechová	12,80 %	Standardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – běžný nátěr	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**Základní koeficient  $K_4$ : 1,0000Úprava koeficientu  $K_4$ :6. Klempířské práce  $-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \% = 0,0420$ **Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ : = 0,9580****Ocenění:**

Základní jednotková cena		750,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9580
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,7380
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>1 573,80 Kč/m<sup>3</sup></b>

**Základní cena upravená:**  $28,49 \text{ m}^3 \times 1\,573,80 \text{ Kč/m}^3 = 44\,837,56 \text{ Kč}$

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

**Opotřebení:** 70,000 %

Odpočet opotřebení:  $44\,837,56 \text{ Kč} \times 70,000 \% = 31\,386,29 \text{ Kč}$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **13 451,27 Kč**

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 0,939$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 13\,451,27 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 0,939$

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp = 12\,630,74 \text{ Kč}$

**Přístřešek – zjištěná cena:** **12 630,74 Kč**

### 1.1.c) Rozestavěná dílna – § 16

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Vedlejší stavba:** typ I–F

**Svislá nosná konstrukce:** dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 1,000

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,738

**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha:  $5,05 \times 6,85 = 34,59 \text{ m}^2$

**Obestavěný prostor OP:**

Vrchní stavba  $5,05 \times 6,85 \times 4,10 = 141,83 \text{ m}^3$

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové	8,30 %	Standardní
2. Obvodové stěny – kovové	31,90 %	Standardní
3. Stropy	21,20 %	Standardní
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina	11,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,60 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,00 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,70 %	Standardní
10. Okna	1,40 %	Standardní
11. Podlahy	10,80 %	Standardní
12. Elektroinstalace	4,00 %	Standardní

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :	<u>1,0000</u>
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>	<b>= 1,0000</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena		970,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	1,0000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,7380	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>2 124,69 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 141,83 m <sup>3</sup> × 2 124,69 Kč/m <sup>3</sup>			<b>= 301 344,78 Kč</b>

**Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:**

2. Obvodové stěny			
31,90 % / 1,0000 × (100 – 40) %	+	19,140 %	
3. Stropy			
21,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	21,200 %	
5. Krytina			
11,10 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	11,100 %	
6. Klempířské práce			
1,60 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,600 %	
7. Úprava povrchů			
6,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	6,000 %	
9. Dveře			
3,70 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,700 %	
10. Okna			
1,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,400 %	
11. Podlahy			
10,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	10,800 %	
12. Elektroinstalace			
4,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	<u>4,000 %</u>	
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:			<b>= 78,940 %</b>

Úprava ceny: 301 344,78 Kč × 78,940 %	–	<u>237 881,57 Kč</u>
<b>Cena stavby:</b>	<b>=</b>	<b>63 463,21 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 7 roků

Předpokládaná další životnost: 53 roků

Opotřebení:  $100 \times 7 / (7 + 53) = 11,667 \%$ Odpočet opotřebení: 63 463,21 Kč  $\times$  11,667 %

– 7 404,25 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 56 058,96 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,939$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$ 

= 56 058,96 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  $\times$  0,939Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$ 

= 52 639,36 Kč

Rozestavěná dílna – zjištěná cena:

52 639,36 Kč

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

a) Kůlna 78 762,18 Kč

b) Přístřešek 12 630,74 Kč

c) Rozestavěná dílna 52 639,36 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:

144 032,28 Kč

Cena po zaokrouhlení:

144 032,- Kč

**2) Pozemky****2.1) Vyhláška 337/2022 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Vohančice

Název okresu: Brno-venkov

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80
Základní cena výchozí:	$ZC_v = 1\,759,-$ Kč/m <sup>2</sup>	

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 388,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 0,939$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,939$

**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 109,2996 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
30/1	Zahrada	2 204	240 896,32
30/2	Zahrada	35	3 825,49
	Součet:	2 239	244 721,81

**Pozemky – zjištěná cena:**

**244 721,81 Kč**



**Nemovitě věci evidované na LV č. 773, k.ú. Popůvky u Brna****1) Pozemky****1.1) Vyhláška 337/2022 Sb.****1.1.a) Pozemek – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce nad 250 tisíc obyvatel – území

sousedních obcí

+ 160 %

Úprava celkem:

+ 160 % ×

2,600

Zákl. cena [Kč/m<sup>2</sup>]

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená	Cena [Kč]
1351/2	Zahrada	24078	297	1,26	3,2760	972,97

**Pozemek – zjištěná cena:****972,97 Kč****Obvyklá cena - nemovitě věci evidované na LV 80, k.ú. Vohančice****1) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraň, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Rodinný dům, k.ú. Vohančice, okres Brno-venkov

Pozemek: St. 2, LV 588 Součástí je stavba: Vohančice, č.p. 21, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2021 14:49:38. Zápis proveden dne 31.08.2021.

V-16308/2021-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 2, LV 588 Součástí je stavba: Vohančice, č.p. 21, bydlení; 5/3, LV 588

**2) Rodinný dům, k.ú. Březina u Tišnova, okres Brno-venkov**

Pozemek: 11, LV 699 Součástí je stavba: Březina, č.p. 25, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 19.04.2021. V-5805/2021-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 11, LV 699 Součástí je stavba: Březina, č.p. 25, bydlení

**3) Rodinný dům, k.ú. Březina u Tišnova, okres Brno-venkov**

Pozemek: 102, LV 68 Součástí je stavba: Březina, č.p. 29, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 19.08.2021. V-15430/2021-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 102, LV 68 Součástí je stavba: Březina, č.p. 29, bydlení; 103, LV 68

**4) Rodinný dům, k.ú. Deblín, okres Brno-venkov**

Pozemek: 37, LV 975 Součástí je stavba: Deblín, č.p. 67, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.630.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2021 13:44:05. Zápis proveden dne 08.10.2021. V-19006/2021-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 37, LV 975 Součástí je stavba: Deblín, č.p. 67, rod.dům; 57/4, LV 975 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

**5) Rodinný dům, k.ú. Březina u Tišnova, okres Brno-venkov**

Pozemek: St. 61, LV 99 Součástí je stavba: Heroltice, č.p. 46, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2022 13:22:07. Zápis proveden dne 05.08.2022. V-11888/2022-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 61, LV 99 Součástí je stavba: Heroltice, č.p. 46, rod.dům; 666/2, LV 99

**6) Rodinný dům, k.ú. Deblín, okres Brno-venkov**

Pozemek: 383, LV 946 Součástí je stavba: Deblín, č.p. 107, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 10:49:07. Zápis proveden dne 10.05.2022. V-6539/2022-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 383, LV 946 Součástí je stavba: Deblín, č.p. 107, rod.dům; 384/1, LV 946

## Seznam porovnávaných objektů:

<b>1) Rodinný dům, k.ú. Vohančice, okres Brno-venkov</b>	
Výchozí cena (VC):	3 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>velikosti</sub> :	1,10
K <sub>datum realizace</sub> :	0,85
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	3 240 965,81 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Rodinný dům, k.ú. Březina u Tišnova, okres Brno-venkov</b>	
Výchozí cena (VC):	1 900 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>velikosti</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,78
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	2 331 002,33 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Rodinný dům, k.ú. Březina u Tišnova, okres Brno-venkov</b>	
Výchozí cena (VC):	2 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>velikosti</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,85
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,15
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 557 544,76 Kč
Váha (V):	1,0

<b>4) Rodinný dům, k.ú. Deblín, okres Brno-venkov</b>	
Výchozí cena (VC):	1 630 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,05
K <sub>velikosti</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,85
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	1 922 453,19 Kč
Váha (V):	1,0
<b>5) Rodinný dům, k.ú. Březina u Tišnova, okres Brno-venkov</b>	
Výchozí cena (VC):	2 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>velikosti</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	2 315 789,47 Kč
Váha (V):	1,0
<b>6) Rodinný dům, k.ú. Deblín, okres Brno-venkov</b>	
Výchozí cena (VC):	3 600 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,05
K <sub>velikosti</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,97
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,15
Jednotková cena (JC):	2 794 157,88 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{velikosti}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	1 922 453,19 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	2 526 985,57 Kč
Maximální jednotková cena:	3 240 965,81 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:		2 527 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 527 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>1 263 500,- Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
<b>Cena po úpravě:</b>	=		<b>1 010 800,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **1 010 000,- Kč**

## Obvyklá cena - nemovité věci evidované na LV č. 527, k.ú. Vohančice

### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

## Identifikace porovnatelných vzorků:

### 1) Pozemek, k.ú. Heroltice u Tišnova, okres Brno-venkov

Pozemek: 733/6, LV 494

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.800.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní N 215/2021 ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2021 15:36:06. Zápis proveden dne 08.07.2021. Číslo řízení V-10954/2021-703  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 733/6, LV 494

### 2) Pozemky, k.ú. Deblín, okres Brno-venkov

Pozemek: 1335/2, LV 973

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.620.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 01.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2021 16:32:09. Zápis proveden dne 10.08.2021. Číslo řízení V-14804/2021-703  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 1335/2, LV 973; 1336/2, LV 973

### 3) Pozemky, k.ú. Deblín, okres Brno-venkov

Pozemek: 3941, LV 847

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.600.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 18.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2021 14:00:00. Zápis proveden dne 17.02.2021. Číslo řízení V-1466/2021-703  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 3941, LV 847; 3942, LV 847

### 4) Pozemek, k.ú. Křoví, okres Brno-venkov

Pozemek: 756/28, LV 529

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.691.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 17.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 09:21:15. Zápis proveden dne 24.02.2022. Číslo řízení V-281/2022-746  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 756/28, LV 529

### 5) Pozemek, k.ú. Chudčice, okres Brno-venkov

Pozemek: 210/1, LV 851

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.000.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 15.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2021 12:01:05. Zápis proveden dne 01.02.2022. Číslo řízení V-26625/2021-703  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 210/1, LV 851



**Seznam porovnávaných objektů:**

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	$K_{celkové v\text{ým}\acute{e}ry}$	$K_{p\text{ř}islu\text{š}enstv\text{í}}$	$K_{napojen\text{í na IS a komunikaci}}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemek, k.ú. Heroltice u Tišnova, okres Brno-venkov</b>					1 800 000,- Kč	818,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,77	1,10	0,95	1,20	2 278,93 Kč	1,0
<b>2) Pozemky, k.ú. Deblín, okres Brno-venkov</b>					2 620 000,- Kč	1 134,00 m <sup>2</sup>
1,05	0,81	1,05	0,95	1,20	2 269,45 Kč	1,0
<b>3) Pozemky, k.ú. Deblín, okres Brno-venkov</b>					1 600 000,- Kč	702,00 m <sup>2</sup>
1,05	0,73	1,10	1,00	1,20	2 252,67 Kč	1,0
<b>4) Pozemek, k.ú. Křoví, okres Brno-venkov</b>					2 691 000,- Kč	897,00 m <sup>2</sup>
1,05	0,90	1,10	0,95	1,20	2 531,58 Kč	1,0
<b>5) Pozemek, k.ú. Chudčice, okres Brno-venkov</b>					6 000 000,- Kč	3 127,00 m <sup>2</sup>
1,05	0,86	0,90	0,95	1,20	2 071,04 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{celkové v\text{ým}\acute{e}ry} \times K_{p\text{ř}islu\text{š}enstv\text{í}} \times K_{napojen\text{í na IS a komunikaci}})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 071,04 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	2 280,73 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 531,58 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 280,- Kč	
Jednotkové množství:	×	2 239,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	5 104 920,- Kč

**Úprava ceny koeficientem:**

**Stavební připravenost** - Výše uvedené hodnoty odpovídají stavebně připraveným pozemkům pro výstavbu. Pro úpravu ceny vlivem stavební připravenosti využijeme ustanovení § 9 odst. 4 písm. a), kdy je základní cena pozemku násobena koeficientem 0,30 (uvažováno pro pozemky územním plánem určené pro výstavbu, bez vydaného územního rozhodnutí, či stavebního povolení).

stavební připravenost	×	0,300	
Cena po úpravě:	=		1 531 476,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **1 530 000,- Kč**

## Obvyklá cena - nemovité věci evidované na LV č. 773, k.ú. Popůvky u Brna

### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

## Identifikace porovnatelných vzorků:

### 1) Pozemek, k.ú. Popůvky u Brna, okres Brno-venkov

Pozemek: 806, LV 465

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.999.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2020 14:25:44. Zápis proveden dne 11.11.2020. V-16938/2020-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 806, LV 465

(Předmětem prodeje dle uvedené kupní smlouvy byl pozemek p.č. 806 o výměře 2.373 m<sup>2</sup>, kdy následně došlo k přeparcelování na současný stav evidovaný katastrem nemovitostí.)

### 2) Pozemek, k.ú. Popůvky u Brna, okres Brno-venkov

Pozemek: 1533, LV 396

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 540.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2020 09:11:55. Zápis proveden dne 13.10.2020. V-15081/2020-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1533, LV 396

### 3) Pozemek, k.ú. Troubsko, okres Brno-venkov

Pozemek: 1004, LV 402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2021 15:02:14. Zápis proveden dne 03.06.2021. V-9592/2021-703

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1004, LV 402

### 4) Pozemek, k.ú. Bosonohy, okres Brno-město

Pozemek: 2765/4, LV 1228

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 09:15:51. Zápis proveden dne 08.11.2022. V-19967/2022-702

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2765/4, LV 1228

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum\ realizace}$	$K_{přístupu}$	$K_{příslušenství}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemek, k.ú. Popůvky u Brna, okres Brno-venkov</b>				1 999 000,- Kč	2 373,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,69	1,30	1,00	939,12 Kč	1,0
<b>2) Pozemek, k.ú. Popůvky u Brna, okres Brno-venkov</b>				540 900,- Kč	601,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,67	1,30	1,00	1 033,30 Kč	1,0
<b>3) Pozemek, k.ú. Troubsko, okres Brno-venkov</b>				400 000,- Kč	496,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,77	1,30	1,00	805,65 Kč	1,0
<b>4) Pozemek, k.ú. Bosonohy, okres Brno-město</b>				1 800 000,- Kč	1 042,00 m <sup>2</sup>
1,05	1,00	1,30	1,20	1 054,61 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství})$

Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 805,65 Kč  
 Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 958,17 Kč  
 Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 1 054,61 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>: 960,- Kč  
 Jednotkové množství: × 297,00 m<sup>2</sup>  
 Porovnávací hodnota: = 285 120,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 285 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **I) Nemovité věci evidované na LV 80, k.ú. Vohančice**

#### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS

#### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

### **II) Nemovité věci evidované na LV 527, k.ú. Vohančice**

#### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- lokalita vhodná k bydlení
- pozemky dle platného ÚP obce vedeny v plochách jako: „Br - bydlení - rodinné domy“

#### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- pozemky stavebně nepřipravené (**napojení na IS a vlastní přístup**)
- neúplná občanská vybavenost obce

### **III) Nemovité věci evidované na LV 773, k.ú. Popůvky u Brna**

#### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- lokalita vhodná k rekreaci

#### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k pozemku je po nezpevněných pozemcích jiných vlastníků (**právně není zajištěn přístup**)
- neúplná občanská vybavenost obce
- pozemek bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem

## D. ZÁVĚR

---

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSBR 38 INS 26426/2020**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 35** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vohančice, č.p. 27, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 35), pozemku **p.č. St. 133** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 133), pozemku **p.č. 30/3** - zahrada a pozemku **p.č. 30/4** - zahrada, vše LV 80 v k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov;

**II)** nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 30/1** - zahrada a pozemku **p.č. 30/2** - zahrada, LV 527 v k.ú. Vohančice, obec Vohančice, okres Brno-venkov;

**III)** nemovité věci - pozemku **p.č. 1351/2** - zahrada, LV 773 v k.ú. Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno-venkov.

### I) Nemovité věci evidované na LV 80, k.ú. Vohančice

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV 80 v k.ú. Vohančice činí:

**1 010 000,- Kč (zaokrouhleno)**

### II) Nemovité věci evidované na LV 527, k.ú. Vohančice

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV 527 v k.ú. Vohančice činí:

**1 530 000,- Kč (zaokrouhleno)**

### III) Nemovité věci evidované na LV 773, k.ú. Popůvky u Brna

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV 773 v k.ú. Popůvky u Brna činí:

**285 000,- Kč (zaokrouhleno)**

**Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:**

**1 010 000,- + 1 675 000,- + 285 000,- = 2 825 000,- Kč**

## REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	789 414,- Kč
Cena pozemků	331 427,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>1 120 841,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>2 825 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**2 825 000,- Kč**

**Cena slovy: dvěmilionyosmsetdvacetpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 19.1.2023

.....  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV 80, LV 527 a LV 773

Náhled katastrální mapy

Vyjádření k žádosti o územně plánovací informaci ze dne 20.10.2022



## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

*Zpracovatel znaleckého posudku prohlašuje, že v souladu s §127a o.s.ř. si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.*

V Praze, dne 19.1.2023

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)