ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 042750/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Prokonzulta, a.s. dražební společnost Křenová 299/26, 602 00 Brno
Číslo jednací:	
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Troubsko, okres Brno-venkov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	29.05.2025
Zpracováno ke dni:	29.05.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 19.06.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 327/7, 327/8, 1455/102 v obci Troubsko, okres Brno-venkov, katastrální území Troubsko na listu vlastnictví č. 778.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán, znalecký posudek č. 17673-2315/2022 vypracovaný dne 01.12.2022 shodným zpracovatelem

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 327/7, 327/8, 1455/102
Adresa předmětu ocenění:	Troubsko, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Troubsko
Katastrální území:	Troubsko

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 216,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **2 497,00 Kč/m^2**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 29.05.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková. Bylo provedeno pouze vnějšího ohledání ze silnice.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

PFG Reality I s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 327/7, 327/8, 1455/102 v obci Troubsko, okres Brno-venkov, katastrální území Troubsko na listu vlastnictví č. 778.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 327/7, orná půda o výměře 1173 m^2, parc. č. 327/8, orná půda o výměře 188 m^2 a parc. č. 1455/102, orná půda o výměře 1840 m^2, o celkové výměře 3211 m^2.

Oceňované pozemky parc. č. 327/7 a 1455/102 jsou užívány patrně jako sad nebo zahrada. Dle územního plánu je plocha pozemku parc. č. 327/7 a 1455/102 regulována jako AU - plochy zemědělské.

Pozemek parc. č. 327/8 tvoří úzký pruh, který je součástí funkčního celku s rodinným domem č. p. 581 v cizím vlastnictví a je zaplocen. Plocha pozemku parc. č. 327/8 je regulována jako BI - plochy bydlení. Na předmětný pozemek částečně přesahuje roh garáže a rodinného domu v cizím vlastnictví.

Pozemek parc. č. 1455/102 je veden také jako návrhová plocha CNZ.DS40 - koridor pro komunikaci S43/identifikace.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemky nejsou patrně oploceny. Na pozemku se nachází trvalé porosty listnatého charakteru.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1491/21	ostatní plocha	Obec Troubsko, Zámecká 150/8, 66441 Troubsko

Pozemek leží na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 327/7, 327/8, 1455/102
	Celková výměra	3211 m^2
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	AU - plochy zemědělské, BI - plochy bydlení, koridor pro komunikaci
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	na pozemek parc. č. 327/8 částečně přesahuje stavba garáže a rodinného domu v cizím vlastnictví

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 29.05.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,020}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,000}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,980}$

1. Pozemky - LV č. 778

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,980}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 497,-	0,980		2 447,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	327/8	188	2 447,06	460 047,28
Stavební pozemek - celkem			188		**460 047,28**

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. – území sousedních obcí:	160,00%
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	327/7	20100	1 173	17,22	160,00	44,77	52 515,21
orná půda	1455/102	20100	1 850	17,22	160,00	44,77	82 824,50
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			3 023 m^2				**135 339,71**

Pozemky - LV č. 778 - cena zjištěná celkem = **595 386,99 Kč**

2. Trvalé porosty - pozemky parc. č. 327/7 a částečně parc. č. 1455/102

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			10 roků	18,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-		3 010,-	54 180,-
Součet:				54 180,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	36 571,50

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)
stáří S = 13 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 3 023 m^2 * 16,12 Kč/m^2	=	48 730,76
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %

Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	1,50
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	10 507,57
Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	10 507,57

Trvalé porosty - pozemky parc. č. 327/7 a částečně parc. č. 1455/102 **= 47 079,07 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky - LV č. 778 595 387,- Kč
2. Trvalé porosty - pozemky parc. č. 327/7 a částečně parc. č. 1455/102 47 079,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 642 466,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 642 470,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. 327/7, 1455/102 v katastrálním území Troubsko

Troubsko, okres Brno-venkov				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné
Oceňovaný objekt	Troubsko, okres Brno-venkov	3023 m^2	zemědělský pozemek - sad, zahrada, pastvina (v sousedství zástavby)	přístup ze zpevněné obecní komunikace přes vlastní pozemek
1	Židenice, Brno, okres Brno-město	1127 m^2	zemědělský pozemek - vhodný k založení zahrady, sadu nebo vinice, pastviny, individuální rekreace	přístup a příjezd přes obecní pozemky s povolenkou
2	Přízřenice, Brno, okres Brno-město	15669 m^2	zemědělský pozemek - orná půda	přístup po zpevněné obecní komunikaci
3	Ostopovice, okres Brno-venkov	108 m^2	zemědělský pozemek - orná půda	přístup přes pozemky cizích vlastníků
4	Žebětín, Brno, okres Brno-město	19349 m^2	zemědělský pozemek - orná půda, trvalý travní porost	přístup přes obecní pozemky a cizí pozemky

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	354,92 Kč	1	354,92 Kč	1	1	1	1	1	354,92 Kč
2	185,13 Kč	1	185,13 Kč	1	1	0.98	1	0.98	188,91 Kč
3	329,63 Kč	1	329,63 Kč	1	1	0.98	1	0.98	336,36 Kč
4	77,52 Kč	1	77,52 Kč	1	1	0.98	1	0.98	79,10 Kč

Celkem průměr	239,82 Kč
Minimum	79,10 Kč
Maximum	354,92 Kč
Směrodatná odchylka - s	130,37 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	109,45 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	370,19 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u účelu užití pozemků.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

239,82 Kč/m^2

* 3023 m^2

= 724 981 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

725 000 Kč

Pozemek parc. č. 327/8 v katastrálním území Troubsko

Troubsko, okres Brno-venkov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Troubsko, okres Brno-venkov	188 m^2	stavební pozemek - součást fce	dostupné is v dosahu pozemku	nevhodný tvar, velikost - omezující jeho využití
1	Školní, Troubsko, okres Brno-venkov	536 m^2	stavební pozemek	dostupné is u pozemku	vhodný tvar i velikost
2	Troubsko, okres Brno-venkov	619 m^2	stavební pozemek	všechny is na hranici pozemku	vhodný tvar i velikost
3	Střelice, okres Brno-venkov	667 m^2	stavební pozemek	všechny is na hranici pozemku	vhodný tvar i velikost

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9 514,93 Kč	1	9 514,93 Kč	1	1.1	1	1	1.1	1.21	7 863,58 Kč
2	9 660,74 Kč	1	9 660,74 Kč	1	1.1	1	1	1.1	1.21	7 984,08 Kč
3	9 895,05 Kč	1	9 895,05 Kč	1	1.1	1	1	1.1	1.21	8 177,73 Kč

Celkem průměr	8 008,46 Kč
Minimum	7 863,58 Kč
Maximum	8 177,73 Kč
Směrodatná odchylka - s	158,49 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	7 849,98 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	8 166,95 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikost – menší velikost oceňovaného pozemku je méně atraktivní a u jiných vlastností – nevhodný tvar a velikost.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

8 008,46 Kč/m^2

* 188 m^2

= 1 505 591 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 506 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

642 470 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 231 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 327/7, 327/8, 1455/102 v obci Troubsko, okres Brno-venkov, katastrální území Troubsko na listu vlastnictví č. 778.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitostí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2 231 000 Kč

Slovy: dvamilionydvěstětřicetjedentisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.06.2025

…… …… ……

Ing. Eva Hurtíková Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 042750/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí
Ortofotomapa
Výřez z územního plánu
Výřez z povodňové mapy
Fotodokumentace
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *16.05.2025 08:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584029 Troubsko**

Kat.území: **768715 Troubsko** List vlastnictví: **778**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

PFG Reality I s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno **07070853**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
327/7	1173	orná půda		zemědělský půdní fond
327/8	188	orná půda		zemědělský půdní fond
1455/102	1850	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění pohledávky:
  Existující, k zajištění dluhů vlastníka předmětných nemovitostí, a to konkrétně dluhu v celkové výši jistiny 2.258.361,-- Kč s příslušenstvím, tj. spolu s úrokem z úvěru, vyplývajícího ze Smlouvy o úvěru ze dne 31.07.2023.
  Oprávnění pro
  IFIS investiční fond, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RČ/IČO: 24316717
  Povinnost k
  Parcela: 1455/102, Parcela: 327/7, Parcela: 327/8
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 15:29:35. Zápis proveden dne 03.10.2023. V-12492/2023-703**
  Pořadí k **31.08.2023 15:29**

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  Existence zákazu zcizení a zatížení je závislá na existenci zástavního práva zřízeného ve prospěch zástavního věřitele, jehož předmětem jsou zatížené nemovitosti.
  Oprávnění pro
  IFIS investiční fond, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RČ/IČO: 24316717
  Povinnost k
  Parcela: 1455/102, Parcela: 327/7, Parcela: 327/8
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 15:29:35. Zápis proveden dne 03.10.2023. V-12492/2023-703**
  Pořadí k **31.08.2023 15:29**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.05.2025 08:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584029 Troubsko**

Kat.území: **768715 Troubsko** List vlastnictví: **778**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2022 14:58:50. Zápis proveden dne 25.05.2022.

V-7572/2022-703

Pro: **PFG Reality I s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno** *RČ/IČO:* **07070853**

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

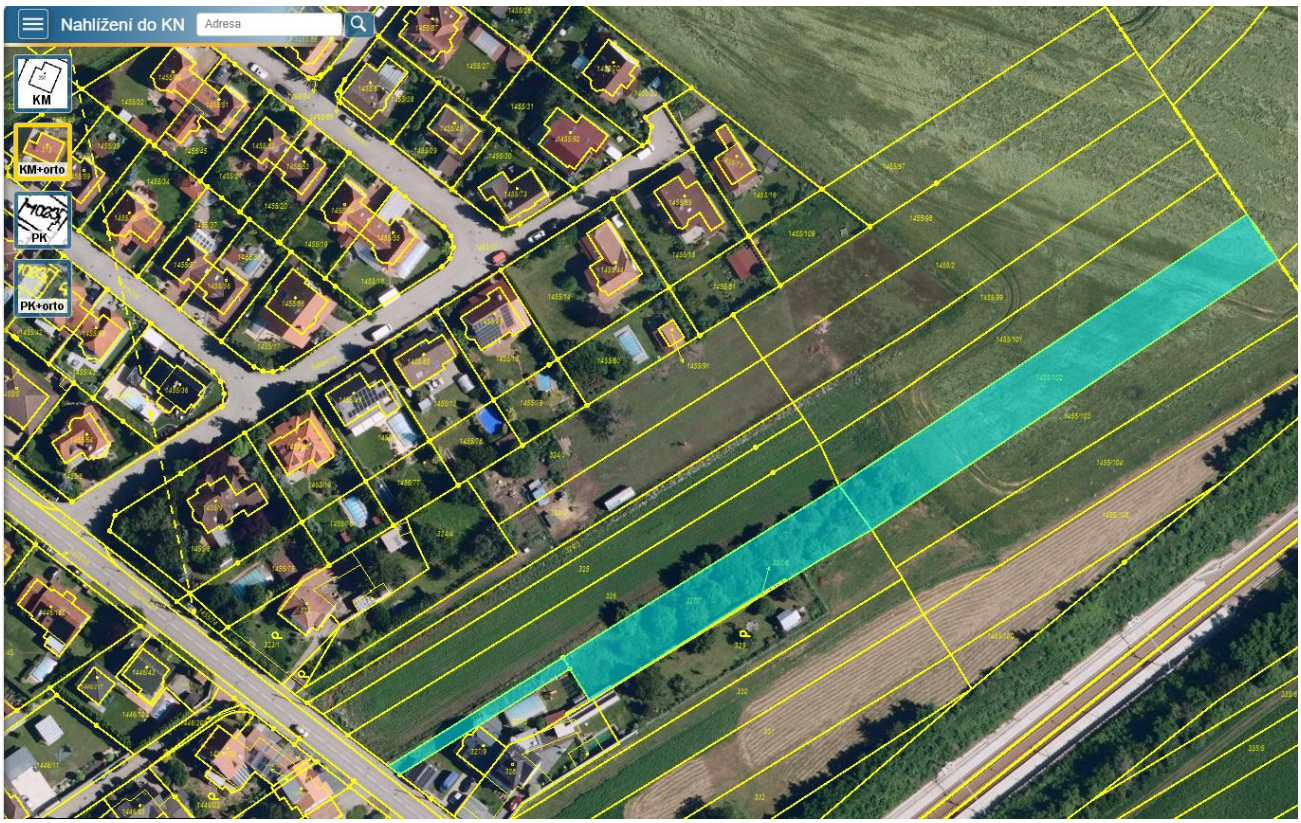
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
327/7	**20100**	**1173**
327/8	**20100**	**188**
1455/102	**20100**	**1850**

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

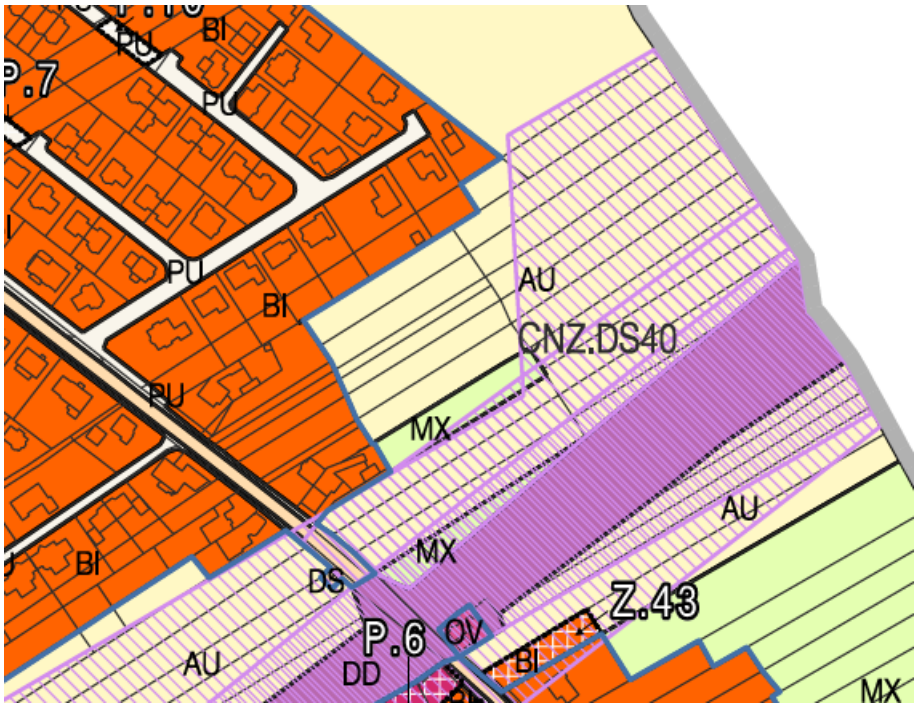
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 16.05.2025 08:49:40*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.

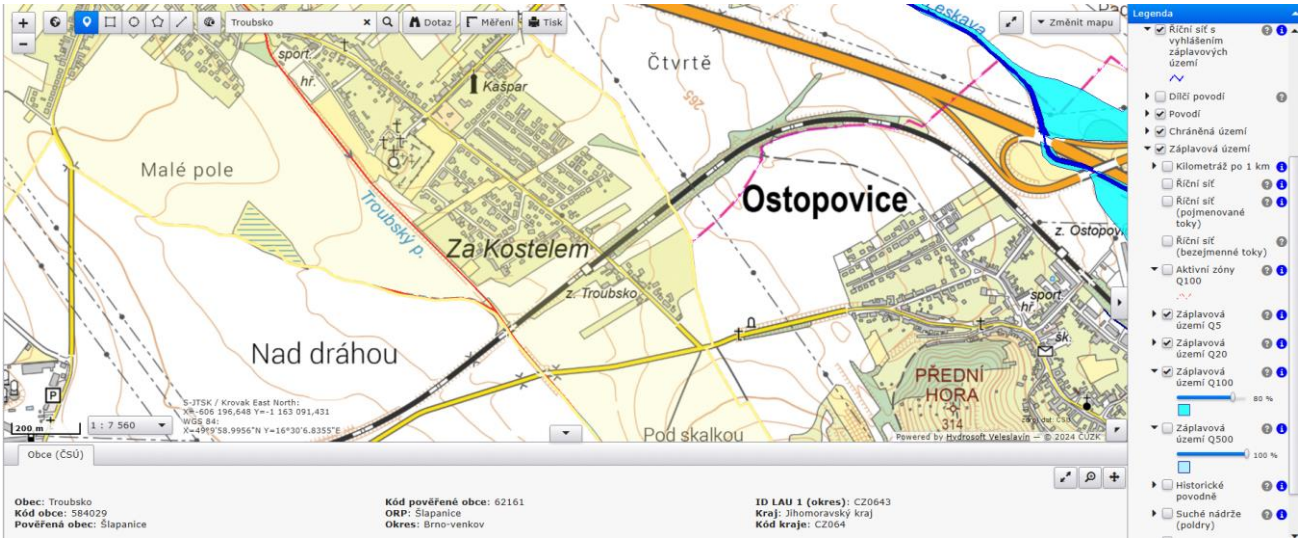
Ortofotomapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace

..

Srovnávané nemovitosti – zemědělský pozemek

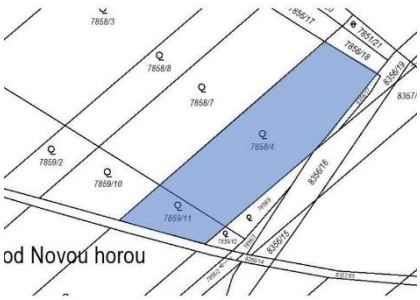
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

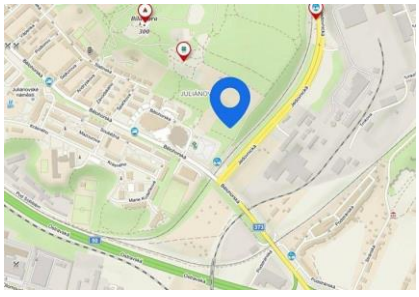
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Židenice, Brno, okres Brno-město	**Cena dle KS**	400 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.06.2024	**Číslo řízení**	V-11787/2024-702
Poznámka k ceně	Nejvyšší nabídce	**Druh pozemku**	Zahrada
Plocha pozemku	1 127 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice	**Svažitost pozemku**	Mírně svažitý
Využití pozemku	Zahrada		

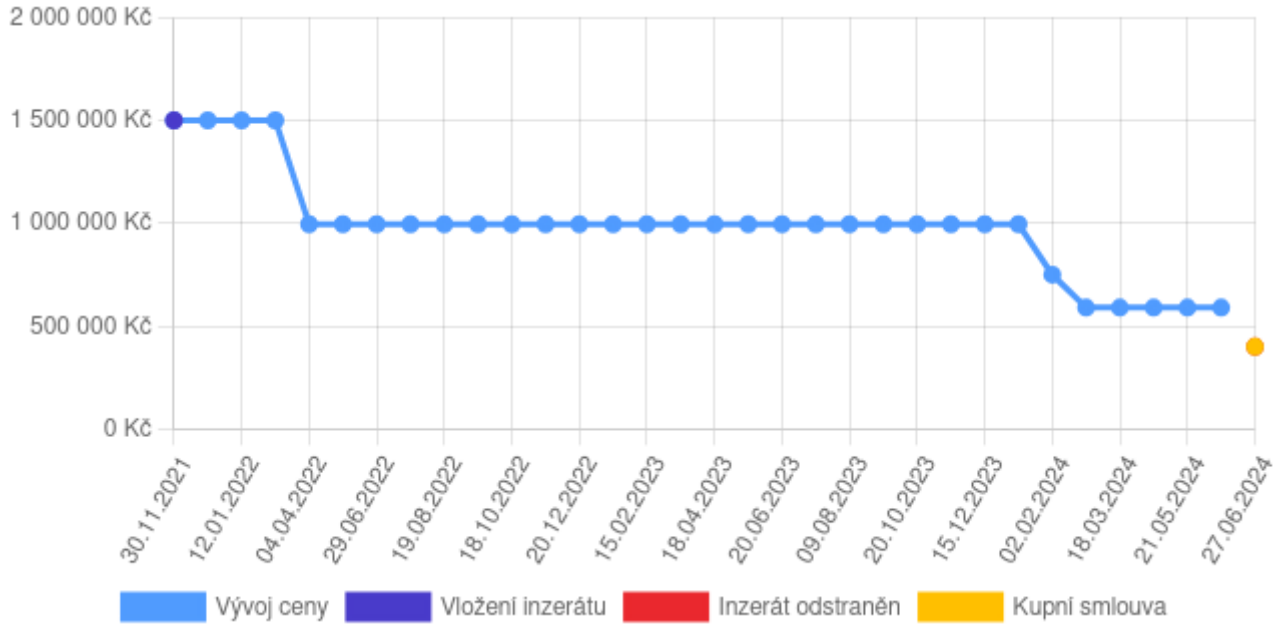
Pozemky pod Bílou horou k individuální rekreaci a zřízení zahrady. Předmětem řízeného přímého prodeje s předkládáním cenových nabídek jsou pozemky p.č. 7858/4 a p.č. 7859/11 v katastrálním území Brno – Židenice. Jedná se o sousedící pozemky o celkové výměře 1.127 m2. Pozemky jsou mírně svažité. Hlavní využití: slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou, nebo pro činnosti, které s hospodařením souvisejí Přípustné využití: změny kultur na trvalé travní porosty, zahradu, sad, vinici či využit pro individuální rekreaci Podmíněně přípustné využití: nestavební funkce (např. sportovní), dočasné oplocení, pokud je podmínkou daného způsobu hospodaření (např. pěstování speciálních kultur, pastva dobytka atd.) Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Pozemky se nachází v jihovýchodní části katastrálního území Brno – Židenice. Cesta k pozemkům je ve vlastnictví města a je určena pro pěší, vjezd do oblasti je povolen pouze pro majitele pozemků. Zastávka Bělohorská je ve vzdálenosti 5 minut chůzí, za pomoci MHD je možné být v centru Brna do 20 minut. V těsné blízkosti se také nachází přírodní památka Bílá hora, která je oblíbeným cílem procházek a známá pro svůj nádherný výhled na celé Brno. Samotná vrcholek je zalesněný a nalezneme zde i hřiště a vodojem.

2. Fotodokumentace

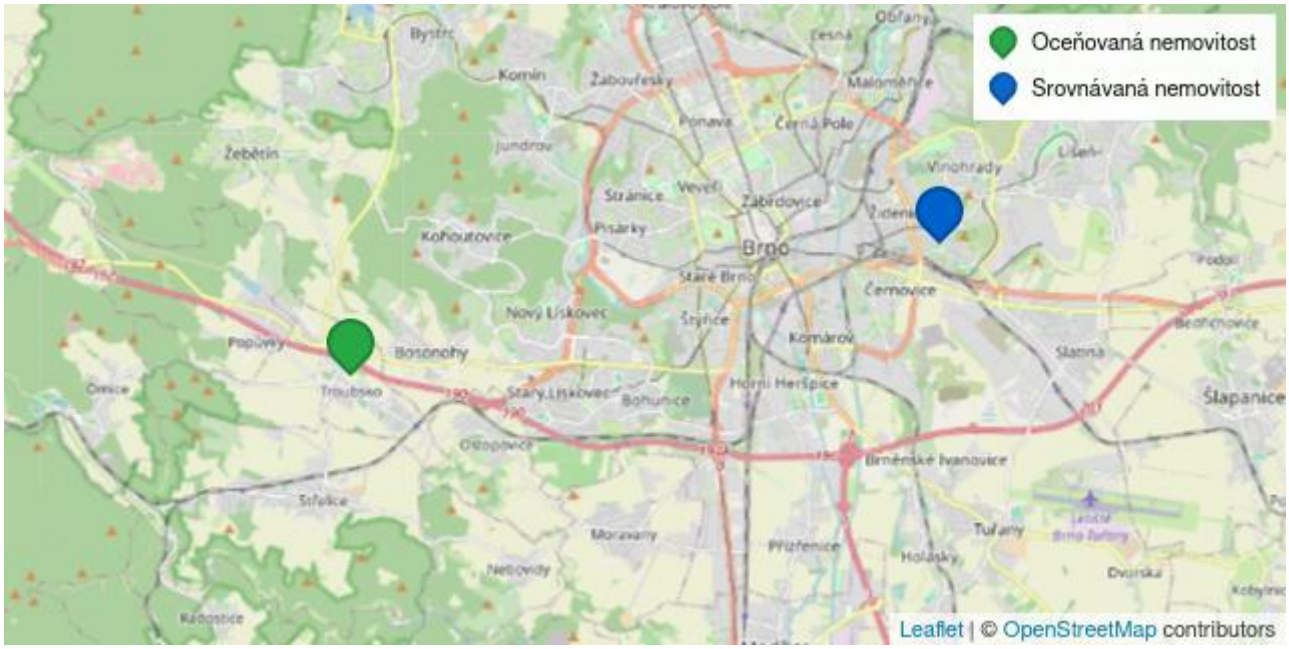




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



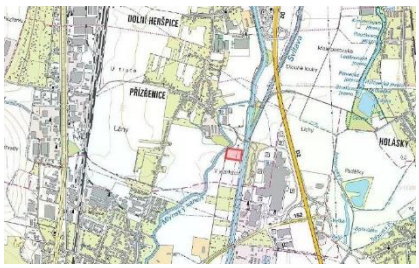
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

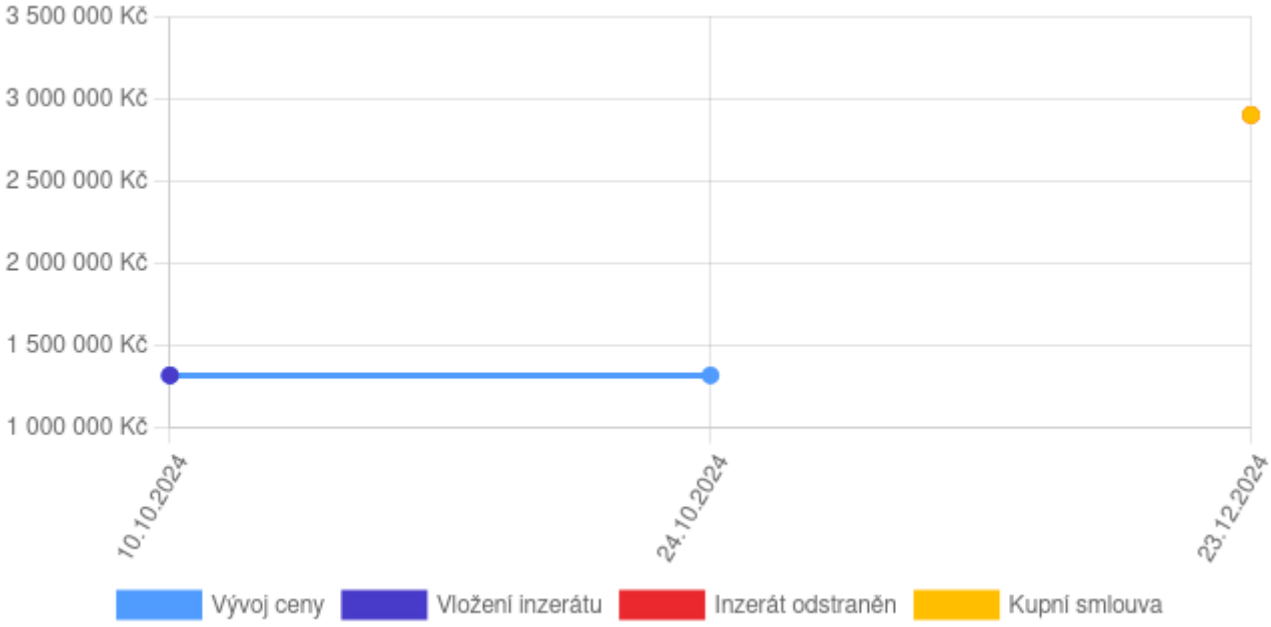
Lokalita	Přízřenice, Brno, okres Brno-město	**Cena dle KS**	2 900 765 Kč
Právní účinky ke dni	23.12.2024	**Číslo řízení**	V-24319/2024-702
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	**Plocha pozemku**	15 669 m^2
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízím k prodeji výjimečný pozemek o výměře 15 669 m² přímo v Brně, katastrální území Přízřenice. Pozemek je zapsán na LV 354 a jedná se o parcelu č. 902/29. Prodej do výlučného vlastnictví (100 %).Tento pozemek je tvořen výhradně ornou půdou, což je vzácná příležitost v takto atraktivní lokalitě v Brně. Pozemky v blízkosti velkých měst, jako je Brno, mají potenciál pro dlouhodobé zhodnocení, a to díky jejich omezené nabídce a neustále rostoucí poptávce.S průměrnou BPEJ 9,15 Kč/m² představuje tento pozemek nejen skvělou investici, ale i ideální příležitost pro zemědělskou produkci v rámci městského území. Zároveň má pozemek třídu ochrany 4 a je tak možné uvažovat o vyjmutí z půdního fondu. Na pozemku hospodaří soukromý zemědělec s pachtovní smlouvou, která má krátou výpovědní dobu.Pro více informací o této nabídce mne kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena zahrnuje veškeré právní služby a provizi.Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Staňte se členem MojePole Plus a získávejte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky. Pro nezávaznou poptávku využijte formulář na našich webových stránkách.

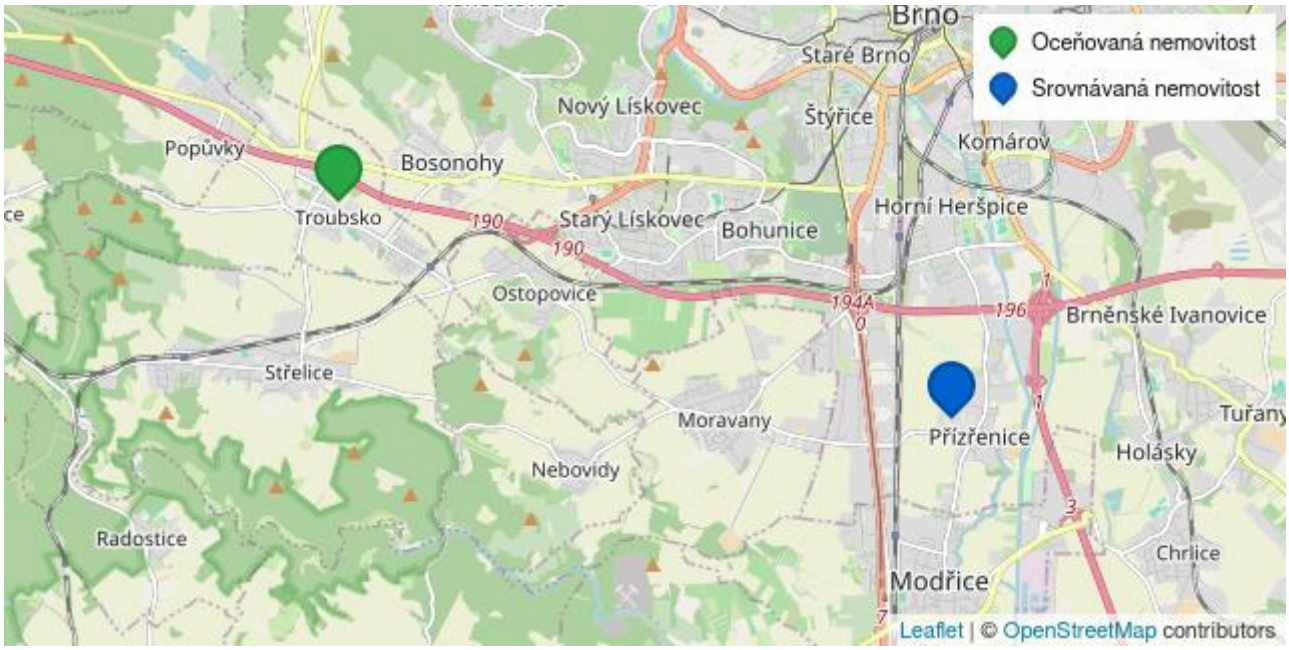
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



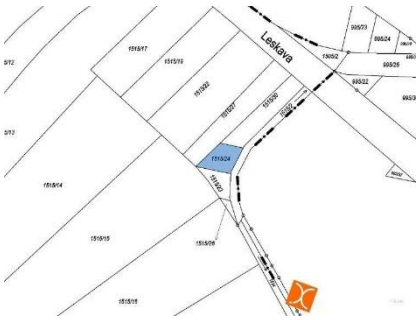
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

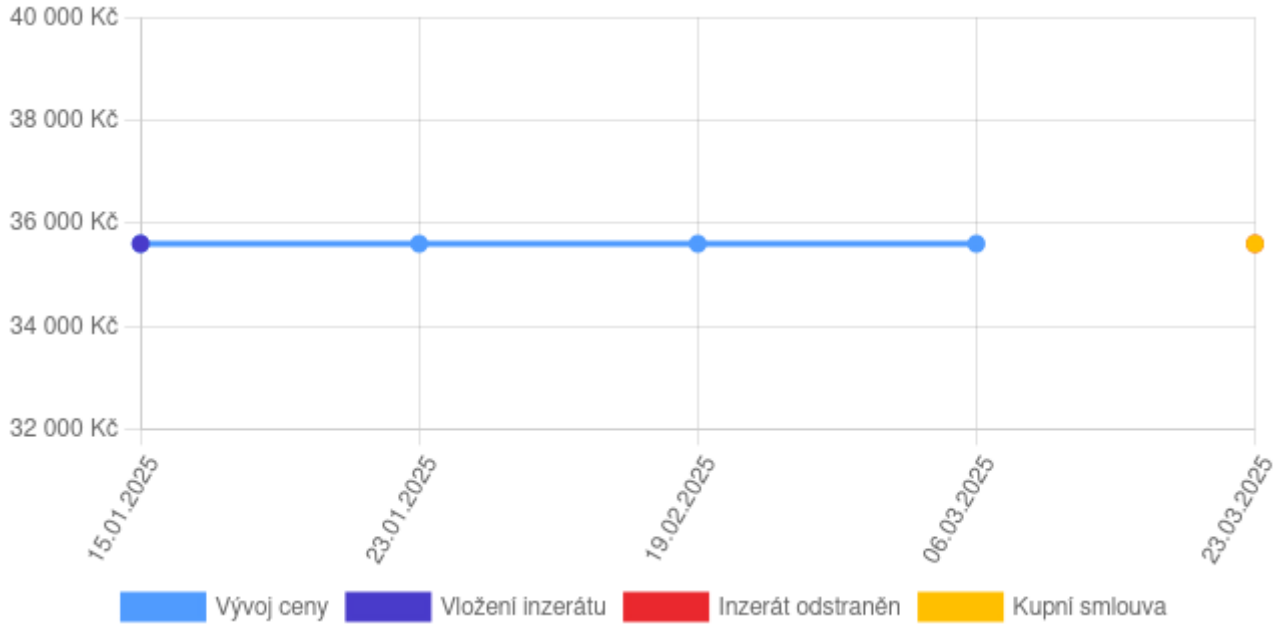
Lokalita	Ostopovice, okres Brno-venkov	**Cena dle KS**	35 600 Kč
Právní účinky ke dni	23.03.2025	**Číslo řízení**	V-4374/2025-703
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Druh pozemku**	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	108 m^2	**Využití pozemku**	Orná půda

Nabízíme Vám k prodeji pozemek o velikosti 108 m² v katastrálním území Ostopovice, okres Brno-venkov. Pozemek je zapsán na LV 321 pod parcelním číslem 1515/24 jako orná půda. V případě dotazů nás neváhejte kontaktovat.

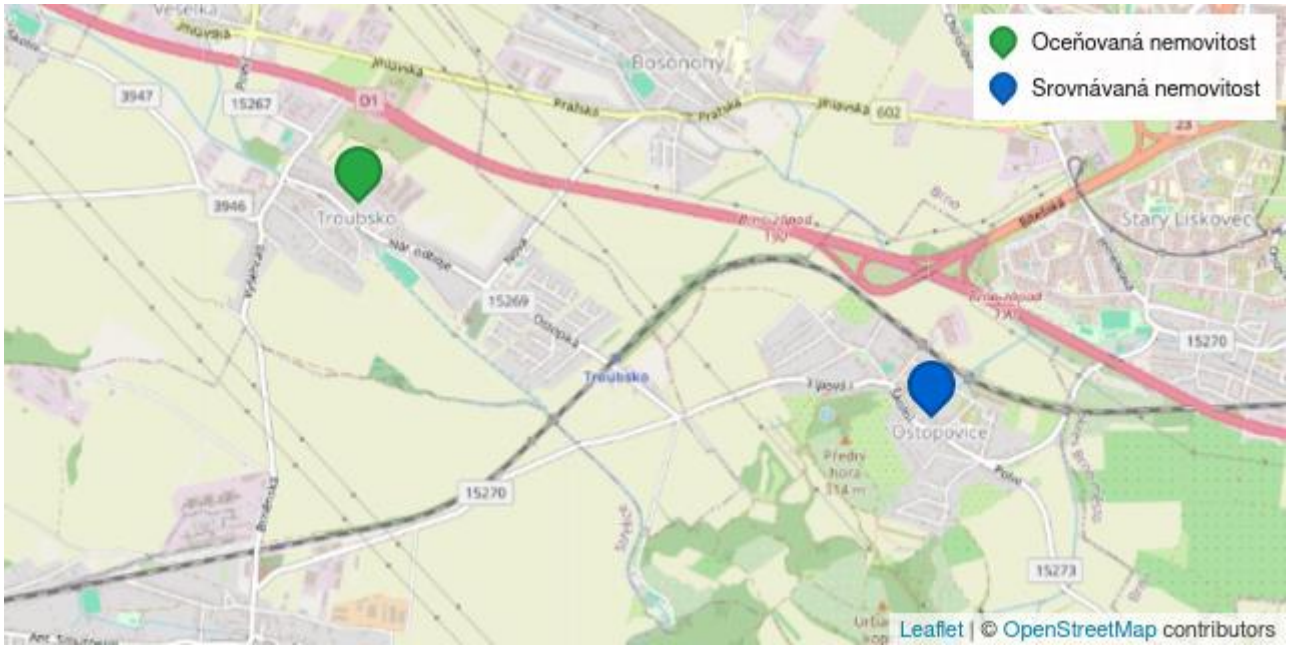
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

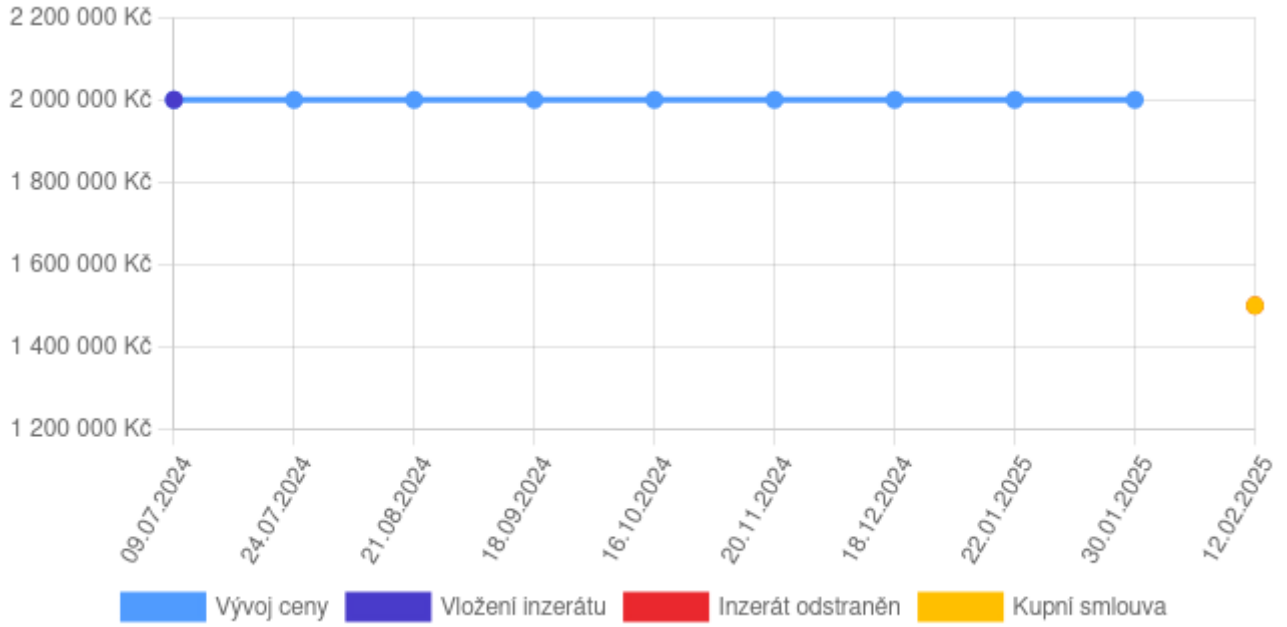
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Žebětín, Brno, okres Brno-město	**Cena dle KS**	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.02.2025	**Číslo řízení**	V-2888/2025-702
Poznámka k ceně	cena je konečná, neplatíte provizi	**Plyn**	Ne
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	**Plocha pozemku**	19 349 m^2
Využití pozemku	Orná půda		

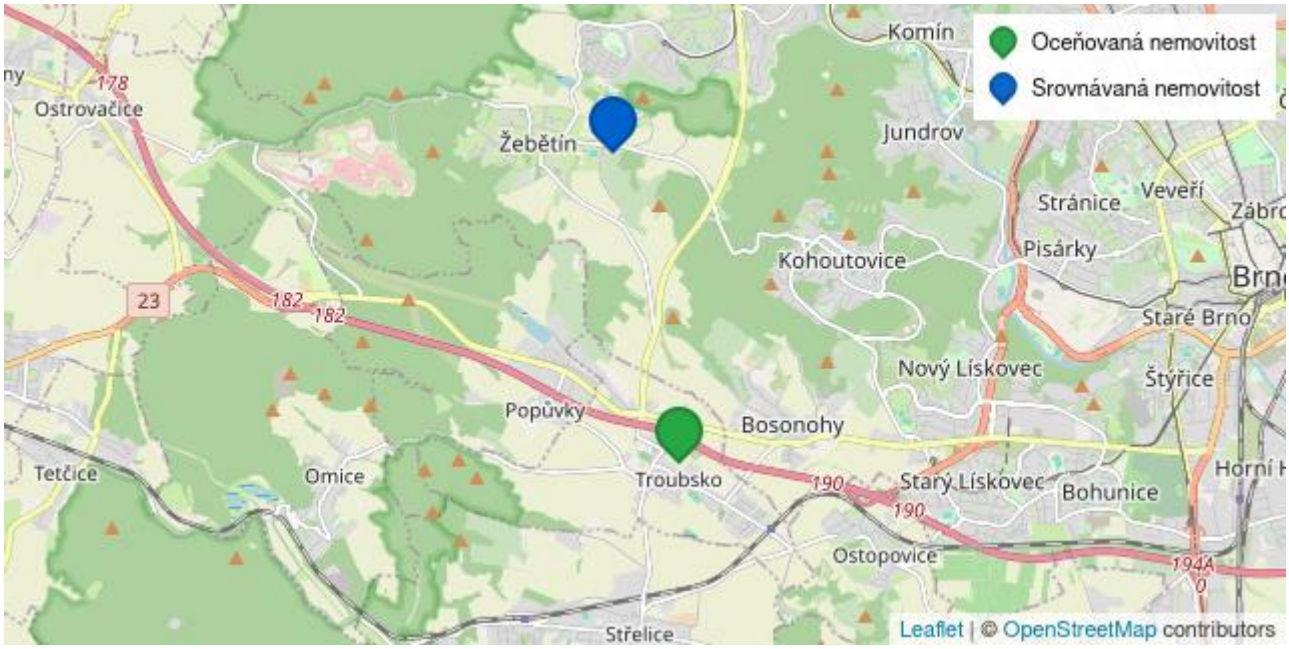
Nabízíme Vám ke koupi soubor zemědělských pozemků s celkovou výměrou 19.349 m2 v městské části Brno Žebětín. Pozemky je možné využít i jako investici, v katastru nemovitostí jsou převáženě vedeny jako orná půda a trvalý travní porost. V současné době je uzavřená pachtovní smlouva. Žebětín je klidná a vyhledávaná část města s výbornou dostupností do centra Brna. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, školy, školky, obchody, restaurace a zastávky MHD. Blízkost přírody nabízí mnoho možností pro volnočasové aktivity, procházky a sport. Prodávající si vyhrazuje právo určit kupujícího dle vlastních zvolených kritérií.

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – stavební pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

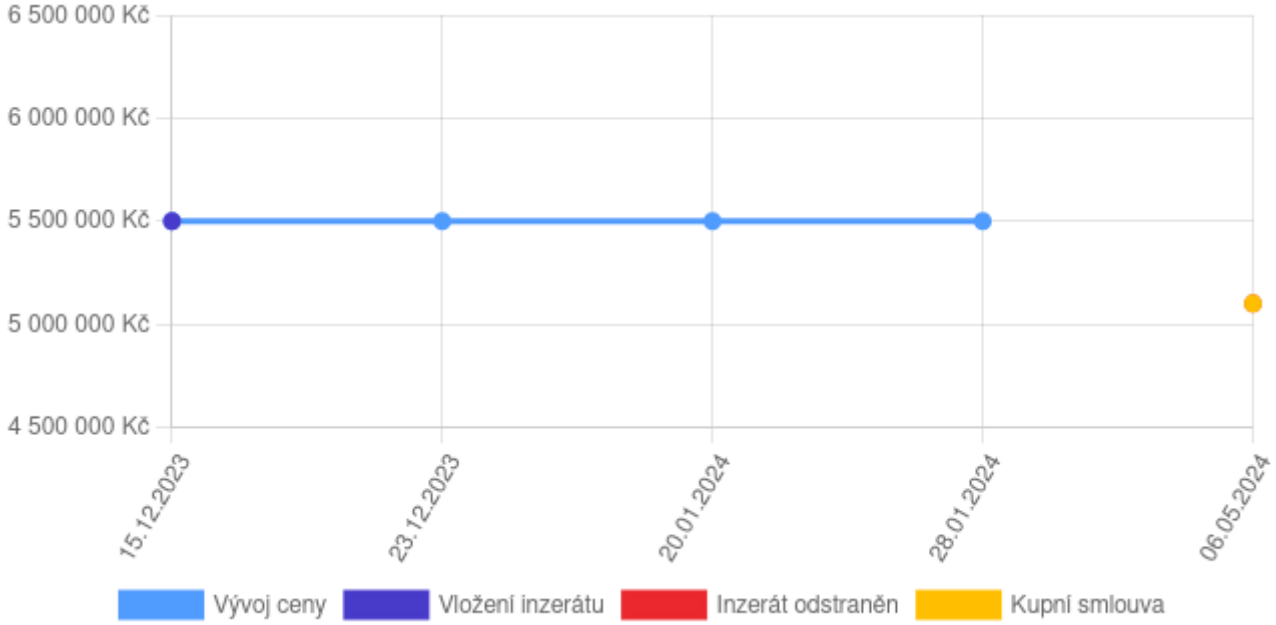
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Školní, Troubsko, okres Brno-venkov	**Cena dle KS**	5 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.05.2024	**Číslo řízení**	V-6842/2024-703
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Přípojky**	Ano
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Plocha pozemku	536 m^2	**Příjezdová cesta**	Asfaltová

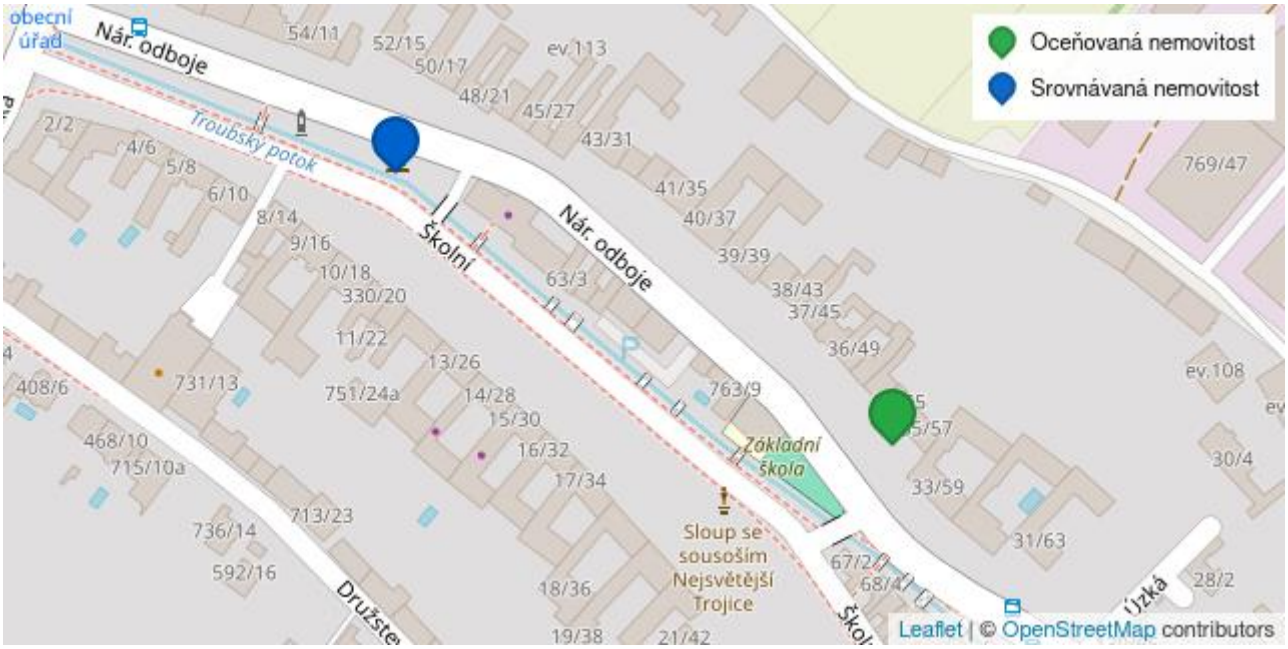
Na prodej nabízíme jedinečný stavební pozemek nacházející se v katastrálním území Troubsko, pouhých 10 minut jízdy od srdce Brna. Tato lokalita spojuje výhody klidného venkovského života s blízkostí městského centra, nabízející tak ideální kombinaci pro ty, kteří hledají harmonii mezi přírodou a pohodlím městského života. Pozemek disponuje kompletní infrastrukturou pro snadnou a efektivní výstavbu. K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě, včetně elektrického přípojení s antoníčkem nacházejícím se na hranici pozemku. Kanalizační systém je připravený k okamžitému připojení, neboť je umístěn přímo u pozemku. Co se týče zásobování vodou, vodovodní řád se nachází v protějším chodníku (řešení tlakovým vrtem pod komunikací). Tato lokalita se vyznačuje nejen funkcionalitou infrastruktury, ale také atraktivním okolím. Troubsko a jeho okolí nabízí řadu rekreačních možností, přičemž příjemná atmosféra a blízkost přírodních lokalit jsou ideální pro odpočinek a relaxaci. Strategická poloha v blízkosti Brna znamená pohodlný přístup k všem městským službám, obchodům, restauracím a kulturním zařízením. Nabízíme vám jedinečnou příležitost vlastnit stavební pozemek s kompletní infrastrukturou, ve velmi atraktivní lokalitě. Jestliže hledáte místo pro svůj nový domov nebo investici do nemovitostí, tato nabídka splňuje všechny potřebné parametry. Neotálejte a získejte svůj kousek pohodlného a moderního bydlení v blízkosti Brna. Bližší informace a termíny prohlídek u pana Mgr. Koňařika.

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

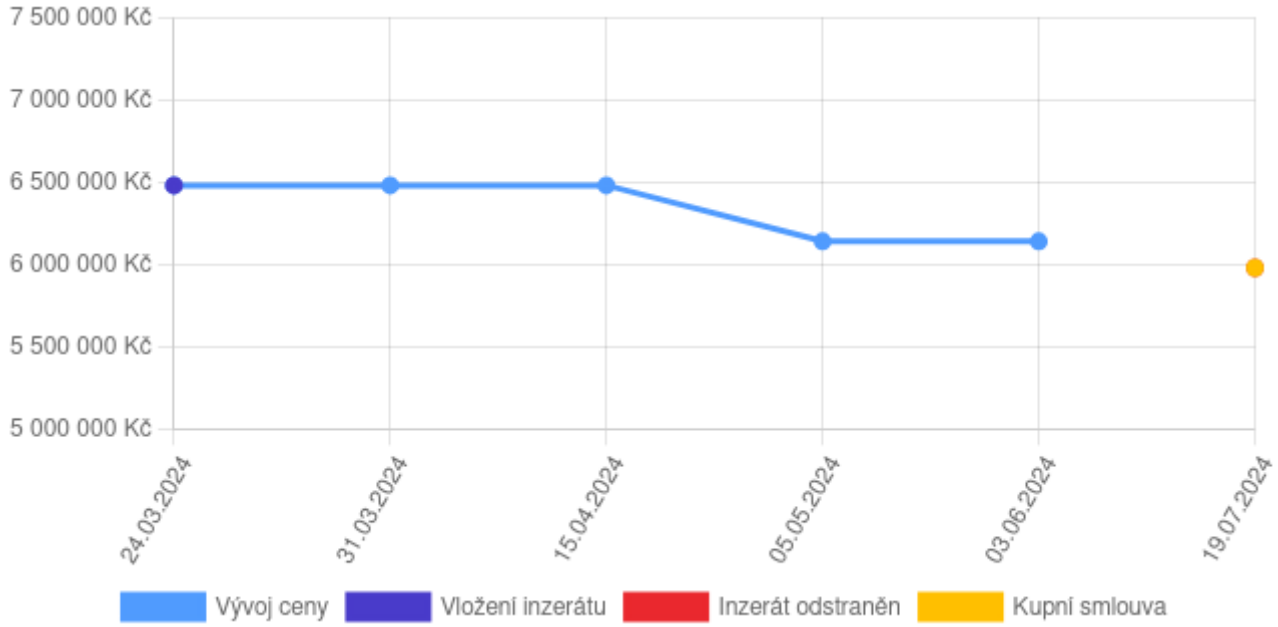
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Troubsko, okres Brno-venkov	**Cena dle KS**	5 980 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.07.2024	**Číslo řízení**	V-10978/2024-703
Poznámka k ceně	Cena je včetně právního servisu. Provizi u této nabídky nehradíte!	**Přípojky**	Ano
Druh pozemku	Stavební pozemek	**Plocha pozemku**	619 m^2
Poloha nemovitosti	Okraj obce	**Dostupnost dopravy**	Vlak
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Provizi u této nabídky nehradíte. Hledáte rovinatý pozemek na okraji Brna pro výstavbu svého vysněného rodinného domu? Chcete začít s výstavbou pokud možno ještě letos? Požadujete vynikající dostupnost do centra a na dálnici D1? Měla by to být prestižní lokalita? K prodeji nabízíme jedinečný stavební pozemek 619 m² v obci Troubsko. Pozemek má tvar nepravidelného obdélníku. Uliční šíře je 23,4 m. Veškeré inženýrské sítě (elektřina, voda, plyn, kanalizace) se nachází na hranici pozemku. Územní plán vám umožňuje stavbu rodinného domu se zastavěnou plochou až 217 m², jedním nadzemním podlažím a šikmou střechou. Nyní probíhá změna ÚP a od příštího roku bude možné stavět RD s dvěma nadzemními podlažími. Troubsko je obec ležící na jihozápadě Brna, v níž se mísí tradice s moderním životem. Díky své strategické poloze v blízkosti Brna , je zde současně zajištěn i pohodlný přístup ke všem městským službám, obchodům, restauracím a kulturním zařízením. Do centra dojedete autem za 12 minut. Na velký městský okruh najedete do 8 minut. Na dálnici D1 jste do 7 minut. Autobusem u Campusu jste za 8 minut. Vlak vás doveze na Hlavní nádraží za 11 minut. Tato lokalita nabízí příjemnou atmosféru, krásné okolí i přírodu. Díky tomu vám poskytne ideální místo pro život vaší rodiny, odpočinek a relaxaci. Milovníci procházek ocení blízkost přírodního parku Bobrava a množství lesů v okolí. Cyklisté pak hustou síť cyklostezek. Zaujala vás nabídka? Rád vám dodám bližší informace a vše osobně ukážu.

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

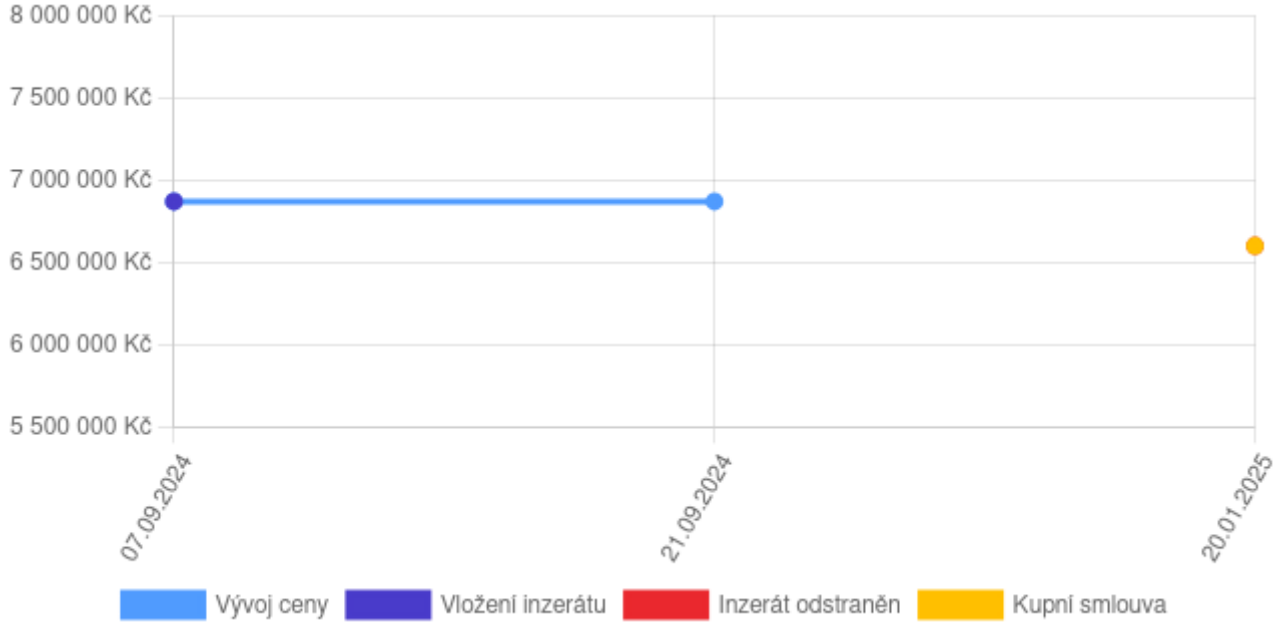
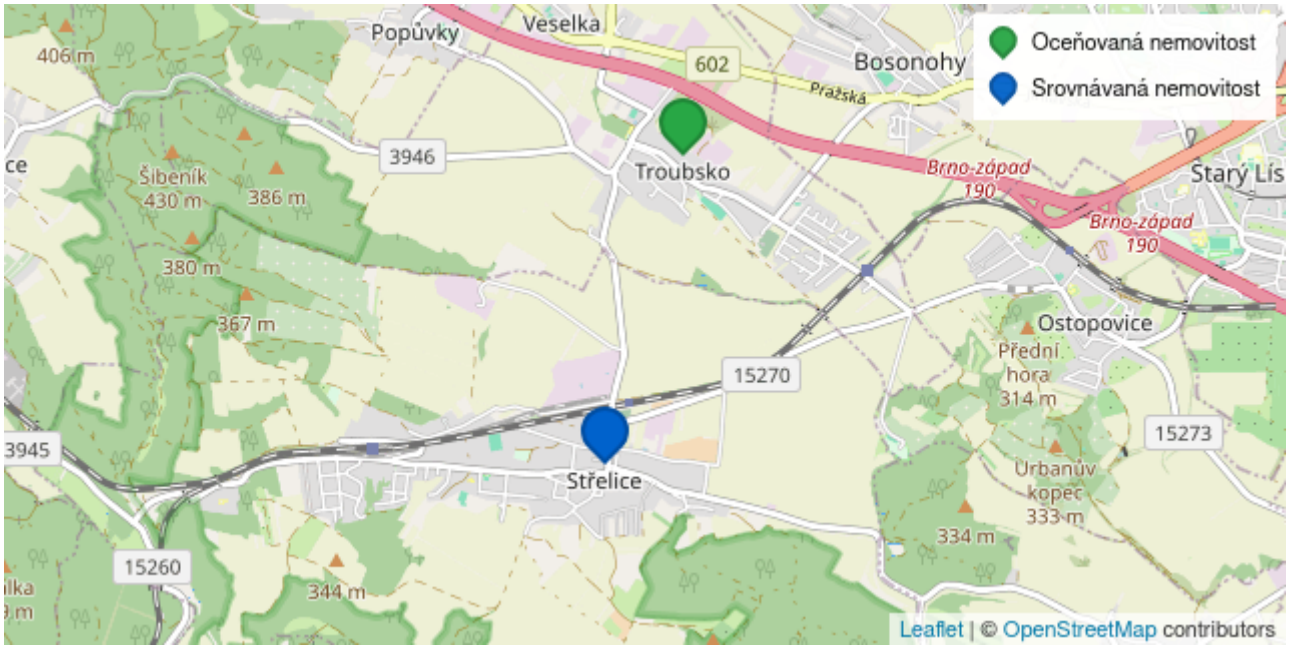
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Střelice, okres Brno-venkov	**Cena dle KS**	6 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.01.2025	**Číslo řízení**	V-733/2025-703
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize včetně provize RK	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Plocha pozemku	667 m^2		

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme rovinatý stavební pozemek s výměrou 667 m² v oblíbené obci Střelice u Brna v lokalitě Žleby II. Zde se v současné době buduje oáza moderního bydlení v těsné blízkosti přírody v příjemné klidové zóně soukromých pozemků. Rozměry pozemku jsou cca: - šířka – 17 m - délka – 40 m Dle územního plánu se pozemek nachází v zastavitelném území – plocha rodinného bydlení, takže zde lze postavit od bungalovu až po krásnou vícepatrovou funkcionalistickou vilu. Díky svému pravidelnému tvaru s dostatečnou uliční šíří je proto tento pozemek dokonalou příležitostí pro stavbu samostatně stojícího domu se zastavěnou plochou až 133,4 m². Na hranici pozemku jsou vybudovány zkolaudované přípojky na kompletní sítě: - voda - kanalizace - elektřina - plyn. Kanalizace v lokalitě Žleby II. bude v budoucnu připojena do obecní kanalizace. Aktuálně lze odpadní vody z budoucího domu svézt do jímky, nebo soukromé ČOV u domu. Současně se jedná o zkapacitnění čistírny odpadních vod, na kterou bude poté kanalizace napojena. Lokalita je osvětlena veřejným osvětlením. Pozemky jsou obsluhovány zcela novými příjezdovými komunikacemi. Obec Střelice u Brna zaujme svojí skvělou dostupností do města Brna, zároveň však nabízí blízkost přírody (přírodní park Bobrava). Do Brna se dostanete pohodlně autem, skvěle také za 15 minut klimatizovaným moderním elektrickým vlakem po nově zbudované železniční trati. Ve Střelicích nechybí škola (1.-9., třída), školka, pošta, obchody s potravinami, nápoji a vyhlášené koupaliště nebo benzinová pumpa. Ke sportu ve Střelicích láká místní aktivní Sokol, plážový volejbal na koupališti, místní fotbalové hřiště s úspěšným aktivním fotbalovým klubem, nebo cyklostezky v okolí. Pro více informací o tomto skvělém pozemku nás neváhejte kontaktovat. Fotografie domů jsou pouze ilustrační.

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení