

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 078750/2025

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 64 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba zemědělské usedlosti č.p. 26 a pozemků parcela č. 656 - ostatní plocha a parcela č. 657 - zahrada v části obce Litava zapsáno na LV č. 240 pro katastrální území Litava a obec Olší a vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

Číslo jednací: 062/2025-ND

TRŽNÍ HODNOTA	6 000 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 25 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.10.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 10.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 64 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba zemědělské usedlosti č.p. 26 a pozemků parcela č. 656 - ostatní plocha a parcela č. 657 - zahrada v části obce Litava zapsáno na LV č. 240 pro katastrální území Litava a obec Olší a vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu veřejné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.10.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře, vlastník ani jeho zástupce se k místnímu šetření, přes písemnou výzvu, nedostavili.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.

- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 16.10.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře; vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se k místnímu šetření, přes písemnou výzvu, nedostavili
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz apod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprovnášají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³

obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Olší, k.ú. Litava
Adresa nemovité věci: Litava 26, 592 61 Olší

Vlastnické a evidenční údaje

pan Mgr. Peter Wrchlalský, Litava 26, 59261 Olší, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 16.10.2025 v 16:00-16:30 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Žádná projektová dokumentace stavby nebyla předložena. **Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se k místnímu šetření nedostavili, ač byli písemně vyrozuměni doporučenou poštou. Při místním šetření byla proto provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného terénu a fotodokumentace.** Z těchto důvodů byl proveden odhad zařízení a vybavení stavby na základě odborného odhadu a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Místopis

Olší je obec s cca 300 obyvateli a se základní občanskou vybaveností (OÚ, MŠ, ZŠ 1. stupeň, restaurace, obchod, sportoviště). Je lokalizována cca 30 km severozápadně od okresního města Brna v Jihomoravském kraji. V obci je veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v samostatné části Litava vzdálené od obce Olší cca 2 km, na jejím východním okraji, vpravo od silnice č. 385 ve směru od Tišnova, v rozptýlené zástavbě rodinných domů a zemědělských usedlostí. V místní části je nulová občanská vybavenost. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody, kanalizace je svedena do vlastní jímky. Přístup je po veřejné komunikaci se zpevněným povrchem. Pozemky jsou v územním plánu obce Olší zahrnuty do plochy „SO - plochy smíšené obytné“, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

663 Jihomoravský kraj - Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje

Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou obytné části č.p. 26 a navazujícími hospodářskými stavbami na parcele č. st. 64 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemky ve funkčním celku parcela č. 656 - ostatní plocha, ostatní komunikace, a pozemkem parcela č. 657 - zahrada. Celková výměra pozemků činí 1.729 m².

Popis nemovitosti je ovlivněn skutečností, že znalci nebyla umožněna vnitřní prohlídka staveb. Objekt

obytné části je obdélníkového půdorysu. Jedná se o krajní pravděpodobně částečně podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je pravděpodobně částečně využito. Příslušenství tvoří navazující hospodářské stavby a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí. Objekt pochází pravděpodobně z počátku 19. století. Obytná část prošla celkovou rekonstrukcí a to pravděpodobně před cca 20-ti lety. Stavebně-technický stav domu je dobrý. Stav hospodářských staveb je zanedbaný.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Ostatní finanční a právní omezení |

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo smluvní ve prospěch CLEAR BALANCE, SE, Praha, závazek nezajistit ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, zákazy zcizení a zatížení, viz. zápisy v části C LV č. 240 pro k.ú. Litava obce Olší.

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 1500 - 2 500,- Kč/m², v závislosti na zasítování a velikosti obce. V našem případě se jedná o rovinatý pozemek připojený na základní inženýrské sítě, který se nachází v lokalitě s nulovou občanskou vybaveností. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkovou spíše v dolní polovině výše uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 64	1 607	1 800,00		2 892 600
ostatní plocha - ostatní komunikace	656	81	1 800,00		145 800
zahrada	657	41	1 800,00		73 800
Celková výměra pozemků		1 729	Hodnota pozemků celkem		3 112 200

Výpočet věcné hodnoty stavby

Zemědělská usedlost č.p. 26

Věcná hodnota dle THU

Objekt je krajní, nepodsklepený, jednopodlažní, obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Podkroví je pravděpodobně částečně využito.

Popis vybavení na základě odborného odhadu :

Nosná konstrukce svislá : zdivo

Nosná konstrukce vodorovná : pravděpodobně stropy klenuté a s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střecha : sedlová, vázaný krov

Střešní krytina : šablony, pravděpodobně umělá břidlice

Oplechování : plastové a poplastovaný plech

Schodiště : dřevěné či betonové

Bleskosvod : ne
 Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká
 Podlahy : nezjištěno
 Okna: dřevěná rámová
 Dveře : hladké či dřevěné
 El. instalace : světelná, třífázová
 Vytápění : nezjištěno
 Rozvod vody : pravděpodobně teplé i studené
 Rozvod plynu : chybí
 Zdroj teplé vody : pravděpodobně el. bojler
 Sociální zařízení : pravděpodobně záchod a koupelna
 Kuchyňské vybavení : pravděpodobně kuchyňská linka s elektrospotřebiči
 Ostatní : není
 Technický stav domu je dobrý.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
obytné prostory - odhad	187,50 m ²	1,00	187,50 m ²
plochy z velikosti zastavěné plochy			
			187,50 m²
podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
obytné prostory - odhad	52,50 m ²	1,00	52,50 m ²
plochy			
			52,50 m²
			240,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	250,00	0,00 m
podkroví	70,00	0,00 m
	320,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Objekt 250,0 * 6,5 =	1 625,00
Obestavěný prostor - celkem:		1 625,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy bez izolace
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem a klenuté
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	šablony - pravděpodobně umělá břidlice
6. Klempířské konstrukce	poplastovaný plech a plastové
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové

8. Fasádní omítky	vápenocementové
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	nezjištěno
11. Schody	betonové či dřevěné
12. Dveře	hladké či dřevěné
13. Okna	dřevěná rámová
14. Podlahy obytných místností	nezjištěno
15. Podlahy ostatních místností	nezjištěno
16. Vytápění	nezjištěno
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, elektrospotřebiče
24. Vnitřní vybavení	pravděpodobně koupelna
25. Záchod	pravděpodobně splachovací
26. Ostatní	nezjištěno

Jednotková cena	7 500 Kč/m ³
Množství	1 625,00 m ³
Reprodukční cena	12 187 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	865 313	865 313	7,48
2. Zdivo	22,30	2 717 813	2 717 813	23,50
3. Stropy	8,40	1 023 750	1 023 750	8,85
4. Střecha	5,20	633 750	633 750	5,48
5. Krytina	3,20	390 000	390 000	3,37
6. Klempířské konstrukce	0,80	97 500	97 500	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	755 625	755 625	6,53
8. Fasádní omítky	3,10	377 813	377 813	3,27
9. Vnější obklady	0,40	48 750	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	280 313	280 313	2,42
11. Schody	2,40	292 500	292 500	2,53
12. Dveře	3,30	402 188	402 188	3,48
13. Okna	5,20	633 750	633 750	5,48
14. Podlahy obytných místností	2,20	268 125	268 125	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,10	134 063	134 063	1,16
16. Vytápění	4,40	536 250	536 250	4,64
17. Elektroinstalace	4,10	499 688	499 688	4,32
18. Bleskosvod	0,60	73 125	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	365 625	365 625	3,16
20. Zdroj teplé vody	1,80	219 375	219 375	1,90
21. Instalace plynu	0,50	60 938	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	341 250	341 250	2,95

23. Vybavení kuchyně	0,50	60 938	60 938	0,53
24. Vnitřní vybavení	5,10	621 563	621 563	5,37
25. Záchod	0,40	48 750	48 750	0,42
26. Ostatní	3,60	438 750	0	0,00
Upravená reprodukční cena			11 565 938 Kč	
Množství			1 625,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 118 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	250
Užitná plocha (UP)	[m ²]	240
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 625,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 118
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 118
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 566 750
Opotřeбені	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	6 940 050

Výpočet porovnávací hodnoty

Zemědělská usedlost čp. 26

Oceňovaná nemovitá věc

Vyhodnocení standardu vybavení jednotlivých nemovitostí vzhledem k oceňované je ovlivněno skutečností, že odhadci nebyla umožněna vnitřní prohlídka domu. Odhadnutý stupeň vybavení, technický stav se může od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Užitná plocha:	240,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 625,00 m ³
Zastavěná plocha:	250,00 m ²
Výměra pozemku:	1 729,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Rakové
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Brno-venkov, Rakové
Popis:	Chalupa v Rakovém. Rakové je část obce Olší. Nemovitost je katastrálně vedena jako stavba pro rodinu rekreaci (s číslem popisným) a v tomto duchu je majiteli dlouhodobě užívána. Stavba zděná, průběžně modernizovaná, udržovaná. Dispozičně - 5kk, kdy v 1NP je vstupní chodba, šatna, koupelna, WC, ložnice, obývací pokoj s výstupem na terasu, jídelním a kuchyňským koutem, spižírna, dále dřevěným schodištěm do podkrovní, kde jsou 3 pokoje. Pozemek je mírně svažité. Příslušenství tvoří garáž v přístavbě a kolna. Ze sítě je zavedena elektřina, voda čerpána z vlastního 25m vrtu, odpad řešen formou septiku.

Vytápění je toho času lokální na tuhá paliva v jednotlivých místnostech, v koupelně pro ohřev vody lázeňská kamna.

Po kontrole v KN užitná plocha převzata z inzerce.

Pozemek: 1 460,00 m²

Užitná plocha: 152,00 m²

Zastavěná plocha: 89,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2025 0,80

K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny 0,80

K3 Poloha - v méně atraktivní části obce 1,05

K4 Provedení a vybavení - horší příslušenství 1,10

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.11.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 403 000	152,00	28 967	0,78	22 594

Název: RD Žďárec

Lokalita: Jihomoravský kraj, Brno-venkov, Žďárec

Popis: Prodej rodinného domu, Žďárec, Brno - venkov. V obci je základní i mateřská škola, obchod a služby. Rodinný dům je však lokalizován na polosamotě. Dům je díky svému členění možné využívat k bydlení jedné nebo dvou rodin nebo k podnikání. Hlavní část domu je o dispozici 6+1. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, hala s krbem a schodištěm, obývací pokoj se vstupem na zahradu s posezením, kuchyně, koupelna, WC a technické místnosti. V podkroví jsou tři ložnice, z toho jedna ložnice je vybavená krbem, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC a dva balkony. Druhá část domu s východem do zadní části zahrady může být samostatným bytem. V přízemí je obytný prostor, ze kterého je vstup na terasu do zahrady. V podkroví je jeden pokoj. Příslušenství tvoří bývalá stodola vhodná pro parkování auta, dílnu. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel nebo kotel na tuhá paliva, vytápění je ústřední. Dále je možnost topení v krbu. Voda je z vlastního vrtu, do domu je přivedená elektřina, odpad je sveden do jímky. Po kontrole v KN užitná plocha převzata z údajů v KN.

Pozemek: 1 614,00 m²

Užitná plocha: 379,00 m²

Zastavěná plocha: 272,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2025 0,80

K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny 1,20

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00			
Cena [Kč] k 10.11.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 450 000	379,00	19 657	0,96	18 871

Název:	RD Olší - Litava			
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Brno-venkov, Litava			
Popis:	Rodinný dům postavený kolem roku 1930. V roce 1972 byla provedena nástavba 2.NP. Poslední rekonstrukcí v roce 2010 byla výměna oken za plastová okna s izolačním dvojsklem. Část domu a hospodářské budovy je podsklepena (kotelna, sklad na dřevo nebo uhlí, sklep na uskladnění ovoce nebo zeleniny). Vstup do domu - 1.NP: chodba, spíž, kuchyně, sociální zařízení, tři pokoje a schodiště do 2.NP. Zde jsou dva pokoje, kuchyně a velký půdní prostor. Dům je napojený na obecní vodovod (má i vlastní studnu), elektrickou energii a kanalizaci. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. V kuchyni je sporák s troubou na dřevo. Na pozemku se dále nachází garáž, bývalé chlévy a stodola s dílnou. Na zahradě je skleník. Užitná plocha po kontrole v KN převzata z příloh inzerce.			
Pozemek:	970,00 m ²			
Užitná plocha:	170,00 m ²			
Zastavěná plocha:	167,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2025	0,80			
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny	0,90			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00			
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč] k 10.11.2025 4 950 000	Užitná plocha [m ²] 170,00	Jedn. cena Kč/m ² 29 118	Celkový koef. K _C 0,83	Upravená j. cena [Kč/m ²] 24 168



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD Horní Loučky			
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Brno-venkov, Horní Loučky			
Popis:	Rodinný dům z roku 1991. Dům je dvougenerační s dvěma samostatnými bytovými jednotkami, každá s vlastním vchodem: Horní byt (5+1) – po rekonstrukci. Spodní byt (3+1) – v původním stavu. Vytápění plynovým kotlem, ohřev vody elektrickým bojlerem. K dispozici tři garáže. Po kontrole v KN užitná plocha převzata z inzerce s využitím metodiky ČBA.			
Pozemek:	981,00 m ²			
Užitná plocha:	308,00 m ²			
Zastavěná plocha:	257,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2025	0,80
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny	1,15
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 10.11.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 990 000	308,00	35 682	0,95	33 898

Minimální jednotková porovnávací cena	18 871 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 883 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33 898 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	24 883 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	240,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 971 920 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	5 971 920 Kč
Reprodukční hodnota	11 566 750 Kč
Věcná hodnota	10 052 250 Kč
z toho hodnota pozemku	3 112 200 Kč

Tržní hodnota	6 000 000 Kč
slovy: Šest milionů Kč	

Silné stránky

+ možnost bydlení i podnikání

Slabé stránky

- velký hůře prodejny objekt
- v lokalitě s nulovou občanskou vybaveností a s horší dostupností větších sídel

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v lokalitě s nulovou občanskou vybaveností a s horší dostupností větších sídel. Dům je při pohledu zvenku v dobrém stavebně-technickém stavu, standard vybavení a technický stav interiéru se nepodařilo zjistit, je odhadnut znalcem. Zde nutno poznamenat, že se může stav od skutečnosti i výrazněji odlišovat. U domu je větší pozemek. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při odhadu obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byly použity nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. **Tržní hodnota nemovitých věcí, tj.** pozemku parcela č. st. 64 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba zemědělské usedlosti č.p. 26 a pozemků parcela č. 656 - ostatní plocha a parcela č. 657 - zahrada v části obce Litava zapsáno na LV č. 240 pro katastrální území Litava a obec Olší a vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov je odhadnuta ve výši 6 000 000,- Kč.

Tržní hodnota	6 000 000 Kč
slovy: Šest milionů Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, jsou však výrazně ovlivněny skutečností, že **odhadci nebyla umožněna vnitřní prohlídka oceňovaných nemovitostí.** Mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno u některých vzorků z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 20 \%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, ing. Libor hemelík, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 078750/2025.

V Českých Budějovicích 10.11.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 078750/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 240 ze dne 7.9.2025.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 16.10.2025	1
Fotodokumentace ze dne 16.10.2025	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2025 21:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 596302 Olší

Kat.území: 711136 Litava

List vlastnictví: 240

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

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

Vlastnické právo

Wrchlabský Peter Mgr., Litava 26, 59261 Olší

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 64	1607	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Litava, č.p. 26, zem.Used				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 64				
656	81	ostatní plocha	ostatní komunikace	
657	41	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze

za účelem kontroly, údržby a oprav

Oprávnění pro

Parcela: St. 64

Povinnost k

Parcela: St. 65, Parcela: 156/9 k.ú. Pernštejnské Jestřabí, Parcela: 177 k.ú. Pernštejnské Jestřabí

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.08.2004.

V-622/2004-745

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

Zástavní právo:

- a) zajištění úvěru 3.750.000,-- Kč s příslušenstvím,
b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru,
c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru,
d) zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 4.1.2019 po dobu 300 měsíců.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 656, Parcela: 657

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. CA 100809/2019 ze dne

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

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2025 21:15:02

Obec: 596302 Olší

List vlastnictví: 240

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

Typ vztahu

04.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2019 07:00:00. Zápis proveden dne 31.01.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

V-449/2019-703

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 07:00:53. Zápis proveden dne 03.03.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

V-2305/2022-703

Pořadí k 10.01.2019 07:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. CA 100809/2019 ze dne 04.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2019 07:00:00. Zápis proveden dne 31.01.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

V-449/2019-703

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 07:00:53. Zápis proveden dne 03.03.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

V-2305/2022-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. CA 100809/2019 ze dne 04.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2019 07:00:00. Zápis proveden dne 31.01.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

V-449/2019-703

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 07:00:53.
Zápis proveden dne 03.03.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

V-2305/2022-703

- o Zákaz zcizení a zatížení

povinný nesmí bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele coby oprávněného nemovitostí ani její část zcizit ani zatížit zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným věcným právem ve prospěch třetí osoby ani výhradou ve prospěch třetí osoby. Toto trvá po dobu trvání uvedeného zástavního práva.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/ICO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 656, Parcela: 657

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. CA 100809/2019 ze dne 04.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2019 07:00:00. Zápis proveden dne 31.01.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

V-449/2019-703

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 07:00:53. Zápis proveden dne 03.03.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

V-2305/2022-703

Pořadí k 10.01.2019 07:00

D Poznámky a další obdobné údaje

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 2

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2025 21:15:02

Öbec: 596302 Olšai

List vlastnictví: 240

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

Typ vztahu

- o Změna hranice k.ú.
dle neměřického záznamu č. 85 - původně p.č. st. 19/1 k.ú. Pernštejské Jestřabí
Povinnost k
Parcela: St. 64
- o Změna hranice k.ú.
dle neměřického záznamu č. 85 - původně p.č. 178 k.ú. Pernštejské Jestřabí
Povinnost k
Parcela: 656
- o Změna hranice k.ú.
dle neměřického záznamu č. 85 - původně p.č. 180/1 k.ú. Pernštejské Jestřabí
Povinnost k
Parcela: 657

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 06.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.08.2004.

V-605/2004-745

Pro: Wrchlabský Peter Mgr., Litava 26, 59261 Olši

 $R\check{C}/I\check{C}O:$

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
657	53716	35
	55011	6

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

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

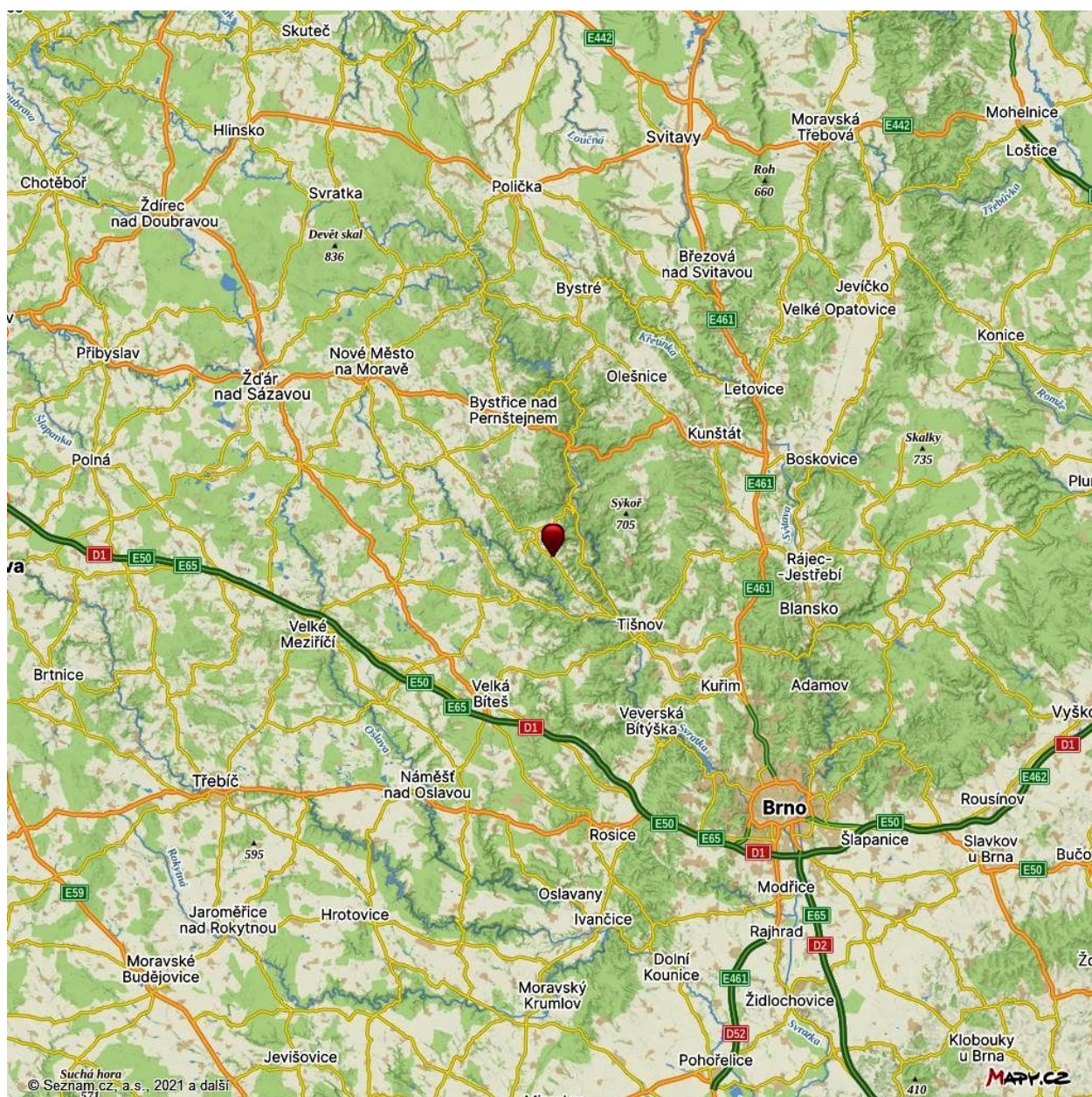
Vyhotoveno: 07.09.2025 21:23:46

Podpis, razitko:

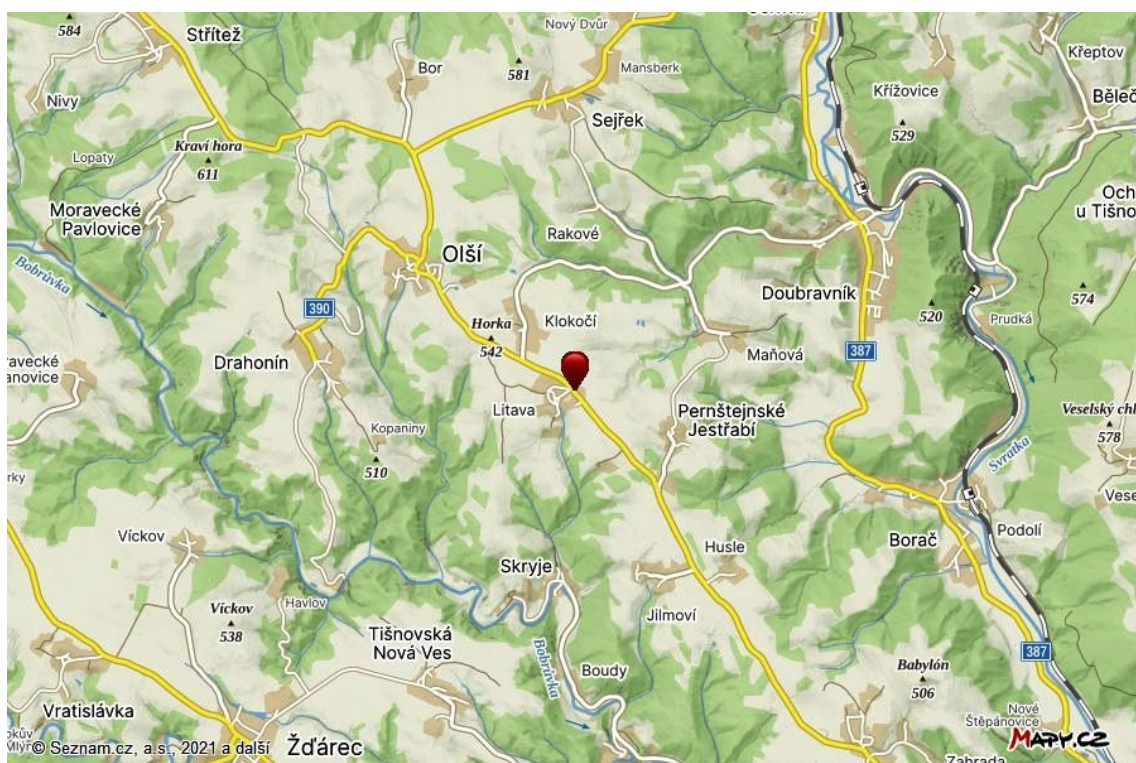
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

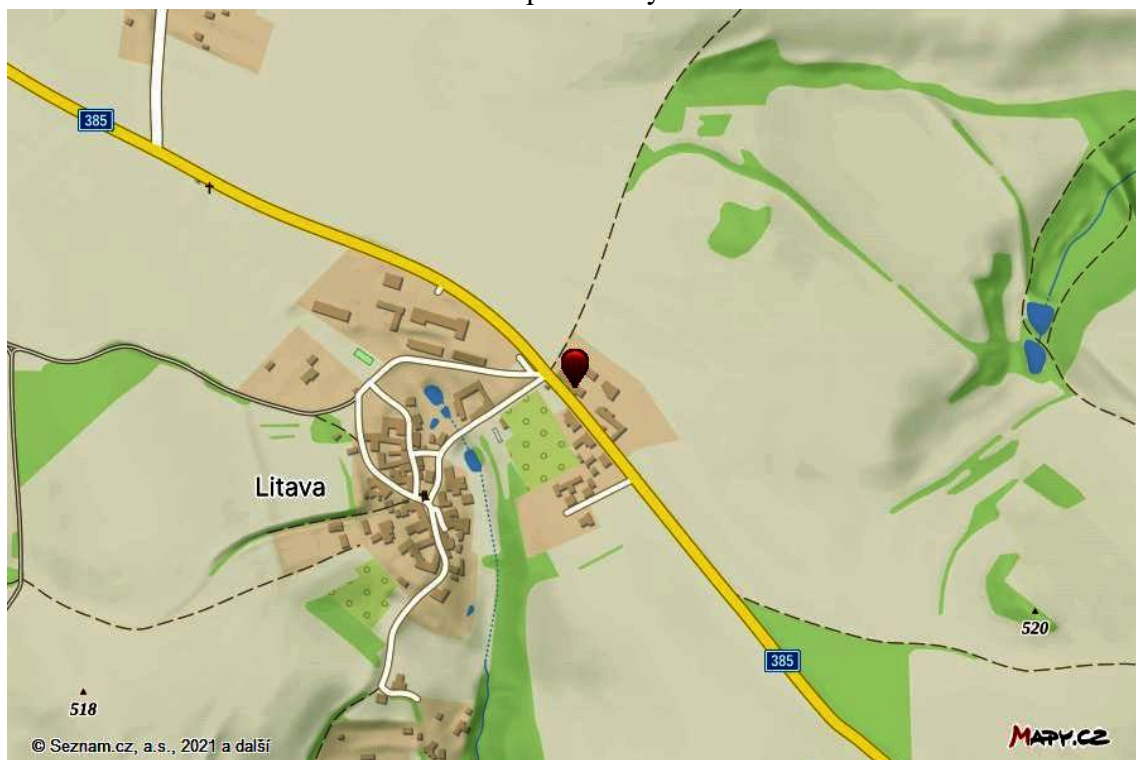
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 3



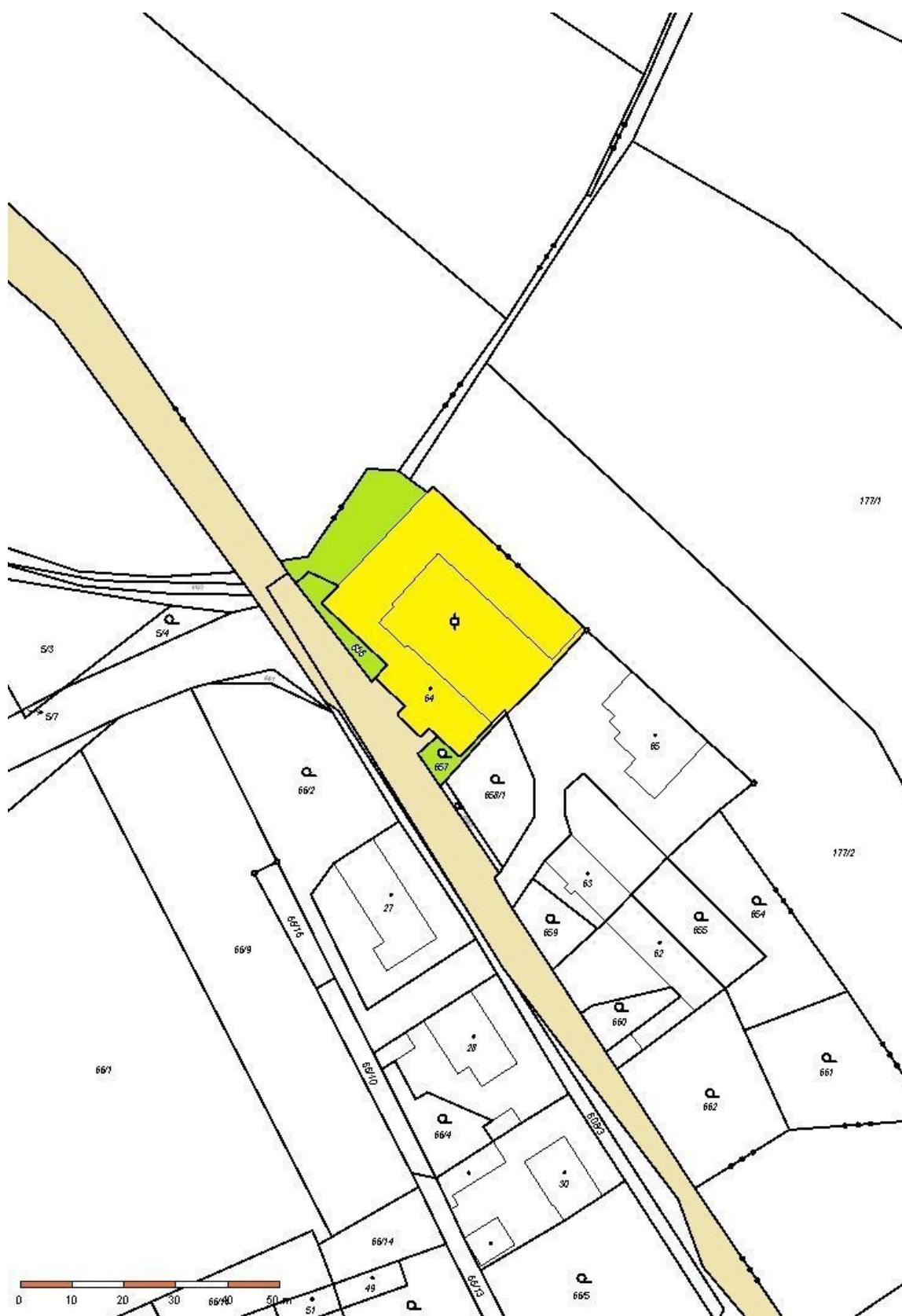
mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



běžová - přístupová komunikace; zelená a žlutá - oceňované nemovitosti





