

ZNALECKÝ POSUDEK č. 046664 / 2026**(v číselné řadě znalce č. 3127 – 16 / 2026)****o obvyklé ceně / tržní hodnotě nemovitých věcí:**

- pozemku p.č. 806/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 476, a pozemků p.č. 806/2 a p.č. 607/4, zapsaných na LV č. 1151, včetně příslušenství, k.ú. a obec Pozoříce, okres Brno-venkov.

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Ing. Kristýna Fronc Chalupěcká, Ph.D.
Insolvenční správce, Fronc Ins v.o.s.
Zemské právo 1574/3, 102 00 Praha
a
JUDr. Ing. Mgr. Martin Böhml, MBA, LL.M.
Insolvenční správce
Dubno č.p. 150, 261 01 Dubno

Posudek vypracoval znalec: Ing. Vladimír Tesař
bytem Lerchova 74/48, 602 00 Brno
tel. 603 214 501
e-mail: vtes@atlas.cz

Znalecký posudek je podán v oboru: ekonomika, odvětví: oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek přezkoumává jiný znalecký posudek: ne

Datum místního šetření: 6.5.2026

Ocenění je provedeno k datu: 6.5.2026

V Brně dne 8.6.2026

Tento znalecký posudek obsahuje 24 stran včetně příloh a předává se ve čtyřech vyhotoveních.

Číslo vyhotovení: 1 2 3 4

Obsah znaleckého posudku, použité zkratky

A. TITULNÍ STRANA

B. ZADÁNÍ

C. VÝČET PODKLADŮ

D. NÁLEZ

1. *Popis postupu znalce při sběru dat*
2. *Místopis nemovitých věcí*
3. *Oceňované nemovité věci, výčet staveb, součástí, příslušenství, omezení a práv*
4. *Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry*

E. POSUDEK

1. *Zjištěná cena nemovitých věcí*
2. *Obvyklá cena / tržní hodnota nemovitých věcí*

F. ODŮVODNĚNÍ

G. ZÁVĚR

1. *Rekapitulace ceny obvyklé / tržní hodnoty*

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Použité zkratky:

LV	=	list vlastnictví
k.ú.	=	katastrální území
p.č.	=	parcelní číslo
RD	=	rodinný dům
č.p.	=	číslo popisné
1.NP	=	1. nadzemní podlaží (obdobně 2.NP)
1.PP	=	1. podzemní podlaží
TUV	=	teplá užitková voda

oceňovací vyhláška = Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb. (oceňovací vyhláška) k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a o změně některých zákonů.

zákon o oceňování = Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku.

B. ZADÁNÍ

1. Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Jaká je obvyklá cena / tržní hodnota pozemku p.č. 806/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 476, a pozemků p.č. 806/2 a p.č. 607/4, zapsaných na LV č. 1151, včetně příslušenství, k.ú. a obec Pozořice, okres Brno-venkov, k datu 6.5.2026?

2. Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Obvyklá cena / tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí bude použita pro insolvenční řízení č. KSBR 26 INS 13968 / 2025 a č. KSBR 33 INS 13972 / 2025.

3. Skutečnosti sdělené objednatelem s vlivem na závěry znaleckého posudku

nejsou

C. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1.1. Písemná objednávka e-mailem dne 30.3.2026.
- 1.2. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1151 ze dne 12.11.2025 pro okres Brno-venkov, obec a k.ú. Pozořice, zdroj: objednatel dálkovým přístupem.
- 1.3. Kopie katastrální mapy, zdroj: www.cuzk.cz.
- 1.4. Projektová dokumentace novostavby RD z 12/1982, vypracované Vilémem Mudrlou.
- 1.5. Výsledky místního šetření dne 6.5.2026 za účasti paní Ivy Ondráčkové a znalce.
- 1.6. Fotodokumentace zhotovená znalcem dne 6.5.2026.
- 1.7. Mapa s vyznačením rizika povodně. Údaje byly čerpány na <https://www.edpp.cz/>.
- 1.8. Cenové údaje katastru nemovitostí zdroj: www.cuzk.cz.
- 1.9. Malý lexikon obcí ČR, vydáný ČSÚ, platný k datu ocenění.
- 1.10. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb. (oceňovací vyhláška) k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a o změně některých zákonů.
- 1.11. Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku.
- 1.12. Kniha autorů Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a Doc. JUDr. Josefa Fialy, CSc. - Nemovitosti, Oceňování a právní vztahy, 3. Přepřacované a doplněné vydání, vydaná nakladatelstvím Linde Praha a. s. v roce 2004.

1.13. Školení znalců na rok 2026.

1.14. K měření bylo použito ocelové svinovací pásmo 8,0 m a laserový dálkoměr Leica DISTO TM D2.

D. NÁLEZ

1. Popis postupu znalce při sběru a zpracování dat:

Znalec provedl osobně místní šetření, prohlídku nemovitých věcí, měření potřebných veličin, ohodnocení stavu a stáří staveb, příslušenství a vznesl dotazy na zadavatele. Věrohodnost informací sdělených zadavatelem byla znalcem ověřena.

2. Místopis nemovitých věcí

Městys Pozořice se nachází cca 10 km východně od města Brna u dálnice D1 směrem na Vyškov, od motorestu Rohlenka přes obec Tvarožná. Motorovými dopravními prostředky je obec velmi dobře přístupná odbočkou z dálnice D1 (Exit 210) u Holubic, nebo přímo z Brna po silniční komunikaci č. 430 ze Slatiny a č. 383. Do obce jezdí pravidelná autobusová linka systému IDS. Nedaleko se nachází město Rousínov s dalšími rozšířeními službami, ale i město Brno. RD č.p. 476 se nachází v severní okrajové části obce na ulici Hostěnická v oblasti zástavby stavbami rodinných domů. Jedná se o docela klidnou lokalitu u průjezdní silniční komunikace směrem na Hostěnice. V obci je veřejná vodovodní síť, kanalizace, obec je plynofikována, má poštovní středisko, obecní policii a základní obchodní vybavenost (nákupní středisko, potraviny 5x, řeznictví 2x, restaurace 5x). Je zde základní škola. Od Obecního úřadu a centra obce je lokalita vzdálena cca 1.500 m, od zastávky autobusu je vzdálena 400 m. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Parkování je zajištěno v garáži RD a na vlastním pozemku před RD. Pro bydlení se jedná o průměrnou lokalitu, s možností každodenního dojíždění do Brna za prací

Jedná se o dvopodlažní zděný zcela podsklepený samostatně stojící rodinný dům s plochou sedlovou střechou, postavený na pozemku p.č. 816/2.

Objekt je napojen na základní inženýrské sítě (elektřina, vodovod, plynovod, kanalizace).

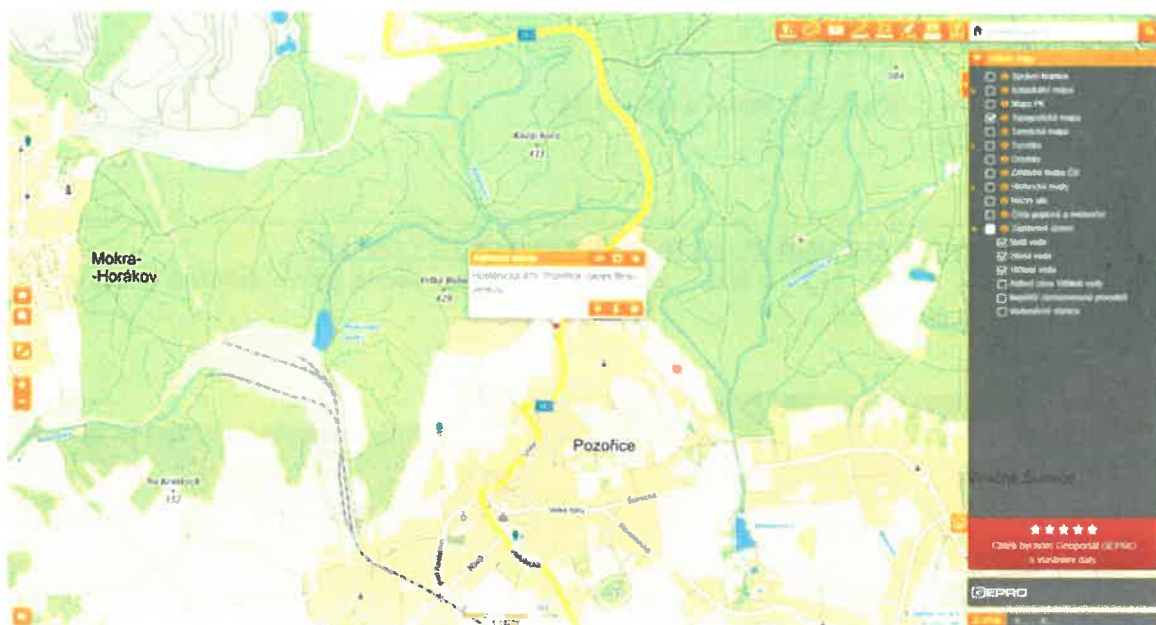
Před rodinným domem je předzahrádka, kudy vedou přípojky inženýrských sítí a na pozemku před a za domem jsou vybudovány různé venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, zídky, atd.). Tyto stavby a venkovní úpravy nemají podstatný vliv na celkovou obvyklou cenu nemovitosti a nebudou se oceňovat.

Rodinný dům je přístupný z veřejné komunikace v obci.

Podle Malého lexikonu obcí ČR 2025, vydaného ČSÚ má obec Pozořice 2.413 obyvatel.

Riziko povodně:

Oceňovaný RD č.p. 476 a všechny odhadované pozemky zapsané na LV č. 1151 se nachází mimo záplavové oblasti. Pojištění proti povodni / záplavě není nutné.



Územní plán obce:



Podle platného územního plánu Městyse Pozořice se RD č.p. 476 nachází v ploše obytné. Jedná se o plochy stavební.

3. Oceňované nemovité věci, výčet staveb, součástí, příslušenství, omezení a práv

Úkolem znalce je provést znalecký posudek stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí: pozemku p.č. 806/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 476, a pozemků p.č. 806/2 a p.č. 607/4, zapsaných na LV č. 1151, včetně příslušenství, k.ú. a obec Pozořice, okres Brno-venkov, ke dni 6.5.2026.

Obsahem ocenění jsou tedy:

1. Pozemky p.č. 806/2, p.č. 806/3 a p.č. 807/4
2. RD č.p. 476

LV část B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Na výpisu z KN, LV č. 1151 v části „B“ nejsou zapsána věcná práva sloužící ve prospěch zapsaných nemovitých věcí.



Zajištění přístupu:

Oceňované pozemky a RD č.p. 476 jsou přístupné po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 302/2, který je zapsán jako ostatní plocha, silnice na LV č. 60000, nachází se ve vlastnictví ČR – Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Přístup je právně zajištěn.

4. Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry

4.1 Pozemky

Podle výpisu z listu vlastnictví LV č. 1151 pro k.ú. a obec Pozoří, okres Brno-venkov se jedná o tyto pozemky:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Způsob využití	Způsob ochrany
806/2	orná půda	413		ZPF
806/3	zastavěná plocha a nádvoří	127		
807/4	orná půda	518		ZPF
Výměra pozemků celkem		1058	m ²	

Pozemek p.č. 806/3 je zastavěn rodinným domem č.p. 476. Pozemek p.č. 806/2 je umístěn před a okolo RD, je užíván jako přístupový, s vybudovanými zpevněnými plochami a s okrasnými trvalými porosty. Pozemek p.č. 807/4 je umístěn za stavbou RD, je užíván jako zahrada, s převážně ovocnými trvalými porosty. Na pozemku p.č. 807/4 je umístěna podzemní nádrž na dešťovou vodu, pozemek je oplocen.

4.2 RD č.p. 476

Rodinný dům je postaven na pozemku p.č. 806/3 v obci a k.ú. Pozořice na ulici Hostěnická. Jedná se o RD postavený jako samostatně stojící, podsklepený, dvoupodlažní s plochou střechou.

Dispozice:

- 1.PP: garáž, sklepy, dílna, chodba, prádelna, technická místnost
1.NP: hala, šatna, chodba, pokoj, koupelna, WC, spíž, kuchyně, jídelní kout, obývací pokoj, schodiště
2.NP: chodba, kuchyně s jídelnou, koupelna, WC, 4 pokoje, schodiště

Zařazení rodinného domu podle vyhlášky: typ „D“ – konstrukce zděná, s plochou střechou, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2

Zařazení stavby dle kódu CZ – CC: 112111

Stáří RD: = 2026-1986 40 roků

Vybavení stavby komentováno dle položek přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky

Číslo	Konstrukce	Popis
1	Základy	základové konstrukce s izolací proti zemní vlhkosti
2	Zdivo	zděné tl. 30 cm Siporex
3	Stropy	standardní keramické vložky, rovné podhledy
4	Střecha	plochá střecha
5	Krytina	standardní krytina
6	Klempířské konst.	standardní
7	Vnitřní omítky	standardní povrchy
8	Fasádní omítky	standardní omítky zateplovacího systému tl. 20 cm
9	Vnější obklady	standardní úprava soklu
10	Vnitřní obklady	standardní
11	Schody	betonové s dřevěnými náslapy, kovové s dřevěnými stupni
12	Dveře	standardní
13	Okna	plastová s dvojskly a trojskly
14	Podlahy obyt. míst.	PVC, keramické dlažby
15	Podlahy ostat. míst.	keramické dlažby
16	Vytápění	plynový kotel, radiátory
17	Elektroinstalace	230/400 V
18	Bleskosvod	standardní
19	Rozvod vody	standardní rozvody studené i TUV
20	Zdroj teplé vody	plynový kotel se zásobníkem
21	Instalace plynu	standardní
22	Kanalizace	standardní
23	Vybavení kuchyně	vestavné spotřebiče (vařidlová deska, digestoř, el. trouba, lednice, myčka a mikr. trouba
24	Vnitřní vybavení	umyvadla, vana, sprchový kout, WC
25	Záchod	standardní splachovací WC
26	Ostatní	standardní

RD je napojen na veřejné rozvody elektro, kanalizace, vody, plyn.

Výčet započitatelné plochy RD pro stanovení srovnávací hodnoty:

Číslo	Místnost	Plocha místnosti	koefficient	Započtená plocha
1.PP				
1	garáž	18,38	0,00	0,00
2	sklep	13,09	0,50	6,55
3	předsíň	2,60	0,50	1,30
4	kotelna	5,65	0,50	2,83
5	dílňa	5,55	0,50	2,78
6	sklep	3,42	0,50	1,71
7	sklep	8,10	0,50	4,05
8	chodba	10,25	0,50	5,13
9	prádelna	14,10	0,50	7,05
10	technická místnost	3,00	0,50	1,50
1.PP celkem		84,14	m2	32,88
1.NP				
1	vstupní hala	12,42	1,00	12,42
3	šatna	3,60	1,00	3,60
3	chodba	7,92	1,00	7,92
4	pokoj	12,24	1,00	12,24
5	koupelna	6,80	1,00	6,80
6	WC	1,44	1,00	1,44
7	spíž	1,71	1,00	1,71
8	kuchyně	10,36	1,00	10,36
9	jídelní kout	9,62	1,00	9,62
10	obývací pokoj	23,46	1,00	23,46
11	schodiště	4,14	1,00	4,14
1.NP celkem		93,71	m2	93,71
2.NP				
1	chodba	9,72	1,00	9,72
3	kuchyně s jídelním koutem	15,18	1,00	15,18
3	koupelna	6,84	1,00	6,84
4	WC	1,36	1,00	1,36
5	pokoj	10,36	1,00	10,36
6	pokoj	9,62	1,00	9,62
7	pokoj	23,46	1,00	23,46
8	pokoj	14,50	1,00	14,50
9	schodiště	4,14	1,00	4,14
10	balkon	4,14	0,50	2,07
2.NP celkem		99,32	m2	97,25
Započitatelná plocha celkem			m2	223,84

Stavebně technický stav:

Z informací od objednatele a na místě samém jsem zjistil, že RD je v dobrém stavu, dle zadavatele posudku s datem užívání od roku 1986, s kolaudací z roku 1988. Rekonstrukce koupelny v 2.NP, ÚT – plynový kotel, rozvody, radiátory, byla provedena cca v roce 2013, rekonstrukce 1.NP byla provedena v roce 2018 (rozvody vody v koupelně, obklady a dlažby v koupelně, zařizovací předměty, vnější výplně otvorů – plastové s dvojsklem, podlahy), Rekonstrukce 2.NP byla provedena v roce 2021 (podlahy, plastová okna s trojsklem, fasáda s 20 cm zateplovacího systému). Opotřebení RD stanovuji odborným odhadem na 25 %.

Zastavěné plochy:

1.PP:	= 11,20*10,80	=	120,96 m ²
1.NP:	= 11,20*10,80	=	120,96 m ²
2.NP:	= 11,20*10,80	=	120,96 m ²

Obestavěný prostor:

1.PP:	= 120,96*2,52	=	304,82 m ³
1.NP:	= 120,96*2,82	=	341,11 m ³
2.NP:	= 120,96*(2,60+0,30)	=	350,78 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = **996,71 m³**

4.3 Venkovní úpravy

Na pozemcích okolo stavby RD č.p. 476 se nachází:

- oplocení z pletiva, ocelové sloupky, plotová branka
- oplocení z betonových desek, betonové sloupky
- oplocení dřevěné laťové se zděnými sloupky
- venkovní schody kovové
- nádrž na dešťovou vodu
- zpevněné plochy z betonové dlažby
- venkovní betonové schody
- přípojky inženýrských sítí

Jejich věcná hodnota bude propočtena jako 5% podíl z věcné hodnoty rodinného domu č.p. 476.

E. POSUDEK**Definice ceny:**

Cena zjištěná: *Cena zjištěná je zpracována dle oceňovacích předpisů, zákona o oceňování a oceňovací vyhlášky.*

Obvyklá cena: *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 oblíbenosti.*

Srovnávací hodnota dle sjednaných cen: *Srovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena cenovým porovnáním s realizovanými cenami při prodeji obdobných nemovitých věcí v této lokalitě či podobných lokalitách. Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jako jsou vedlejší stavby, studny, venkovní úpravy a trvalé porosty nemají obvykle podstatný vliv na výši obvyklé ceny, nebude tedy pro ně samostatně zpracována srovnávací hodnota, pouze budou zohledněny při stanovení celkové srovnávací hodnoty.*

Zjištěná cena dále není zpracována, není objednatelem posudku vyžadována.

Odhad ceny obvyklé bude proveden na základě propočtu těchto pomocných hodnot:

1. Věcná hodnota nemovitých věcí
2. Srovnávací hodnota nemovitých věcí

Ocenění všech nemovitých věcí je provedeno k datu **6.5.2026**.

Věcná hodnota nemovitých věcí

Pozemky pod a okolo RD č.p. 476 budou pro stanovení věcné hodnoty oceněny cenou obvyklou. Rodinný dům č.p. 476 bude oceněn pomocí THU ukazatelů porovnáním s odhadovanými měrnými stavebními náklady na jeho postavení k datu odhadu.

Venkovní úpravy a trvalé porosty nemají podstatný vliv na celkovou obvyklou cenu nemovitých věcí, budou se ve věcné hodnotě oceňovat jako 5 % podíl z věcné hodnoty rodinného domu č.p. 476.

Srovnávací hodnota nemovitých věcí

Srovnávací hodnota pozemků včetně rodinného domu č.p. 476 bude stanovena cenovým porovnáním s prodeji obdobných nemovitých věcí v této lokalitě či podobných lokalitách.

Venkovní úpravy a trvalé porosty nemají podstatný vliv na celkovou obvyklou cenu nemovitých věcí, nebudou samostatně porovnávány (oceňovány), avšak budou hodnoceny v cenovém porovnání jako příslušenství RD a pozemku.

1. Věcná hodnota

1.1 Pozemky ve funkčním celku se stavbou RD

Podrobný popis pozemků je proveden v Nálezu, kapitola 4.1.

Cena oceňovaných pozemků p.č. 806/2, p.č. 806/3 a p.č. 807/4 pro stanovení věcné hodnoty je obvyklou cenou stavebních pozemků pro stavby pro bydlení (rodinné domy), dosahovanou při prodeji obdobných pozemků.

V obci Pozoříce a blízkém okolí se realizované ceny pozemků v zastavěném území k zastavění stavbami rodinných domů, v obdobných zastavěných lokalitách s příjezdovou komunikací pohybují od 5.794,- Kč/m² do 8.800,- Kč/m², v závislosti na poloze, zasíťování, atd.

Po zvážení všech kladů (poloha v zastavěné části obce, zasíťování) a záporů (celková velikost) oceňovaného pozemku v k.ú. Pozoříce se obvyklá cena pozemku pro svou okrajovou polohu, ale hlavně celkovou velikost nachází při spodním okraji intervalu realizovaných cen stavebních pozemků v okolí, odborným odhadem ve výši 6.000,- Kč/m².

Výpočet věcné hodnoty pozemků

Pozemek p.č.	druh	výměra m ²	jednotková cena Kč/m ²	Cena Kč
806/2	orná půda	413	6 000,00	2 478 000,00
806/3	zastavěná plocha a nádvoří	127	6 000,00	762 000,00
807/4	orná půda	518	6 000,00	3 108 000,00
Věcná hodnota pozemku celkem			Kč	6 348 000,00

1.2 Rodinný dům č.p. 476

Podrobný popis rodinného domu je proveden v Nálezu, kapitola 4.2.

Zařazení rodinného domu podle vyhlášky: typ „D“ – konstrukce zděná, s plochou střechou, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2

Zařazení stavby dle kódu CZ – CC: 112111

Stáří RD: = 2026-1986 40 roků

Opotřebení odborným odhadem 25 %

Obestavěný prostor 996,71 m³

THU 2026 pol. 803.6 - rodinné domy dvoubytové, zděné, s DPH 11.659,20 Kč/ m³

Výpočet věcné hodnoty

Základní cena podle THU	ZC	Kč/m ³	11 659,20
Obestavěný prostor OP	996,71	m ³	
Výchozí cena = PP x ZCU		Kč	11 620 841,23
Odpočet na opotřebení 25,00%		Kč	-2 905 210,31
Věcná hodnota rodinného domu		Kč	8 715 630,92

1.3 Venkovní úpravy

Věcná hodnota:

Číslo	Popis	Věcná hodnota (Kč)
1	RD č.p. 476	8 715 630,92
Věcná hodnota staveb		8 715 630,92 Kč
Venkovní úpravy - cenový podíl		5,00%
Venkovní úpravy - věcná hodnota		435 781,55 Kč

1. Rekapitulace věcné hodnoty

LV č. 1151

1.1	Pozemky stavební	6 348 000,00 Kč
1.2	Rodinný dům č.p. 476	8 715 630,92 Kč
1.3	Venkovní úpravy	435 781,55 Kč
Věcná hodnota celkem		15 499 412,47 Kč
Zaokrouhlení		- 412,47 Kč
Věcná hodnota nemovitých věcí		<u>15.499.000,00 Kč</u>

2. Srovnávací hodnota nemovitých věcí

2.1 Rodinný dům č.p. 476, pozemky a příslušenství

Pro stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí (RD včetně příslušenství a pozemků užívaných ve funkčním celku) byly zjišťovány ceny již uskutečněných obdobných převodů nemovitých věcí v lokalitě a obdobných lokalitách. Pro získání potřebných informací byla použita databáze znalce a cenové údaje katastru nemovitostí z roku 2026.

Cena nemovitých věcí zjištěná porovnávacím způsobem vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Oceňovaná nemovitá věc:

0



obec:	Požořice, okr.Brno-venkov
kú:	Požořice
poloha:	průměrná, klidná, samostatně stojící RD
stavební stav. stáří:	RD z roku 1986, dobrý stav
velikost a vybavení:	2+1, 4+1, vybavení dobré
napojení na inž. sítě:	elektro, voda, kanalizace, plyn
příslušenství	venkovní úpravy
zastavěná plocha:	120,96 m ²
výměra pozemků:	1.058 m ²
započítatelná plocha:	223,84 m ²
obestavěný prostor:	996,71 m ³

Byly zjišťovány ceny již uskutečněných obdobných převodů nemovitých věcí v této lokalitě a porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Pro získání potřebných informací byly použity údaje z archivu znalce, ověřené v katastru nemovitostí.

Realizované ceny srovnávacích nemovitostí

1. **RD Kovalovice č.p. 237**, k.ú. a obec Kovalovice, realizovaná kupní cena v 02/2026 (V-2659/2026) je 17.690.000,- Kč, započítatelná plocha 268,00 m² - větší, velikost pozemku 1.502 m² - větší, poloha srovnatelná, velikost srovnatelná větší, stav srovnatelný, zděný RD s 1.NP a podkrovím, včetně 2x garáže, samostatně stojící, srovnatelná nemovitost.



2. **RD Podolí č.p. 430**, k.ú. a obec Podolí, realizovaná kupní cena v 05/2026 (V-7158/2026) je 14.500.000,- Kč, započitatelná plocha 180,00 m² - menší, velikost pozemku 545 m² - menší, poloha srovnatelná, velikost srovnatelná, stav srovnatelný, zděný RD s 1.NP a podkrovím, včetně garáže, samostatně stojící, srovnatelná nemovitost..



3. **RD Hostěnická 398, Pozořice**, k.ú. a obec Pozořice, realizovaná kupní cena v 07/2025 (V-11300/2025) je 8.990.000,- Kč, započitatelná plocha 201,00 m², velikost pozemku 1.192 m² – srovnatelný, poloha srovnatelná, velikost srovnatelná menší, stav srovnatelný horší, zděný RD s 1.NP a částečně upraveným podkrovím, samostatně stojící.



4. **RD Nad Ostrůvkem 292, Pozořice**, k.ú. a obec Pozořice, realizovaná kupní cena v 03/2026 (V-3487/2026) je 10.990.000,- Kč, započitatelná plocha 169,50 m², velikost pozemku 1.019 m² – srovnatelný, poloha srovnatelná, velikost srovnatelná menší, stav srovnatelný, zděný RD s 1.NP a upraveným podkrovím, řadový vnitřní.



Koeficienty použité dále v porovnávací metodě:

- K1 – koeficient polohy
- K2 – koeficient velikosti
- K3 – koeficient pozemku
- K4 – koeficient technického stavu
- K5 – koeficient vybavení
- K6 – koeficient zdroje informace o ceně
- K7 – koeficient ostatní – názor znalce, cenový vývoj

Srovnatelné nemovitosti - rodinné domy											
č.	Poloha				Plocha v m2				Kupní cena v Kč		Kč/m2
1	RD Kovalovice č.p. 237				268,00				17 690 000		66 007
2	RD Podolí č.p. 430				180,00				14 500 000		80 556
3	RD Pozořice č.p. 398				160,00				8 990 000		56 188
4	RD Pozořice č.p. 292				169,50				10 990 000		64 838
Vyhodnocení srovnávací metody											
č.	umístění	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m2	Kč/m2 upravená	
1	RD Kovalovice č.p. 237	1,00	1,02	0,95	0,95	0,98	1,00	1,00	66 007	59 548	
2	RD Podolí č.p. 430	0,90	0,95	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	80 556	70 253	
3	RD Pozořice č.p. 398	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	56 188	58 716	
4	RD Pozořice č.p. 292	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64 838	61 596	
	minimum									58 716	
	maximum									70 253	
	medián									60 572	
	průměr									62 528	
	zvolená jednotková srovnávací hodnota									61 000	
	započitatelná plocha m2									223,84	
Srovnávací hodnota nemovitosti celkem									Kč	13 654 240,00	

Realizované ceny: pro cenové porovnání je k dispozici dostatek srovnatelných nemovitostí v místě a čase ocenění, byly proto vybrány údaje podobných nemovitostí v lokalitě, převedené v roce 2023. Rozpětí porovnaných jednotkových cen činí od 56.188,- Kč/m² do 80.556,- Kč/m², **po úpravách jednotlivými koeficienty, odstraňujícími odlišnosti mezi nemovitostmi pak jednotkové cenové rozpětí činí od 58.716,- Kč/m² do 70.253,- Kč/m².**

Po zvážení všech kladů (klidná poloha nedaleko Brna, veliký pozemek, RD v dobrém stavu, vybavení) a záporů (okrajová poloha, celková velikost RD) nemovitých věcí, i vzhledem k celkovému vývoji v tomto segmentu realitního trhu středních větších staveb RD v obci Pozořice a okolí, **odhaduji srovnávací hodnotu v hranicích intervalu realizovaných jednotkových upravených cen, poblíž mediánu, a to ve výši 61.000,- Kč/m².**

Celková srovnávací hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení činí 13.654.000,- Kč.

Obvyklá cena nemovitých věcí

Obvyklá cena 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 porovnáním ze sjednaných cen.**

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Obvyklá cena bude odhadnuta na základě propočtené srovnávací hodnoty nemovitých věcí z realizovaných cen v roce 2025 a 2026, s přihlédnutím k aktuálnímu cenovému vývoji na realitním trhu.

Obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1151 (pozemek p.č. 806/3 jehož součástí je stavba RD č.p. 476 a pozemky p.č. 806/2 a p.č. 807/4), včetně příslušenství, odhadem činí 13.650.000,- Kč.

F. ODŮVODNĚNÍ

Dle ustanovení §1c oceňovací vyhlášky je znalec povinen zpracovat zjištěnou cenu nemovitých věcí dle oceňovacích předpisů a případný rozdíl ceny zjištěné a ceny obvyklé komentovat.

Zjištěná cena nebyla požadována, nebyla zpracována.

G. ZÁVĚR

G. 1 Citace zadané odborné otázky:

„Jaká je obvyklá cena / tržní hodnota pozemku p.č. 806/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 476, a pozemků p.č. 806/2 a p.č. 607/4, zapsaných na LV č. 1151, včetně příslušenství, k.ú. a obec Pozořice, okres Brno-venkov, k datu 6.5.2026?,,

G. 2 Odpověď na zadanou odbornou otázku:

Rekapitulace - odhad ceny obvyklé

V tomto znaleckém posudku byly propočteny a uvedeny tyto výsledky:

- věcná hodnota nemovitých věcí
- srovnávací hodnota nemovitých věcí

1. Pozemek p.č. 806/3 jehož součástí je RD č.p. 476, pozemky p.č. 806/2 a p.č. 807/4

Rekapitulace, odhad obvyklé ceny nemovitých věcí	
Věcná hodnota nemovitých věcí	15 499 000,00 Kč
Srovnávací hodnota nemovitých věcí	13 654 000,00 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí podle odborného odhadu znalce	13 650 000,00 Kč

Obvyklá cena nemovitých věcí v k.ú. Pozořice, obec Pozořice, okres Brno-venkov, zapsaných na LV č. 1151 (pozemek p.č. 806/3, jehož součástí je stavba RD č.p. 476, pozemky p.č. 806/2 a p.č. 807/4), včetně příslušenství, odhadnutá ke dni odhadu, činí 13.650.000,00 Kč, slovy: třináctmilionůšestsetpadesáttisíc korun českých.

V Brně dne 8.6.2026

Ing. Vladimír Tesař

G. 3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

Nejsou

G. 4 Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA A OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně krajského soudu v Brně ze dne 30.6.1997, č.j. Spr 368/97 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 046664 / 2026 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s §127a občanského soudního řádu.

V Brně dne 8.6.2026

Ing. Vladimír Tesař

přílohy:

- fotodokumentace
- kopie katastrální mapy
- mapy polohy nemovitosti
- výpis z KN, LV č. 1151



obr.č. 1,2 RD Hostěnická č.p. 476, k.ú. Pozořice - uliční pohledy



obr.č. 3,4 RD Hostěnická č.p. 476, k.ú. Pozořice - zadní pohled, zahrada



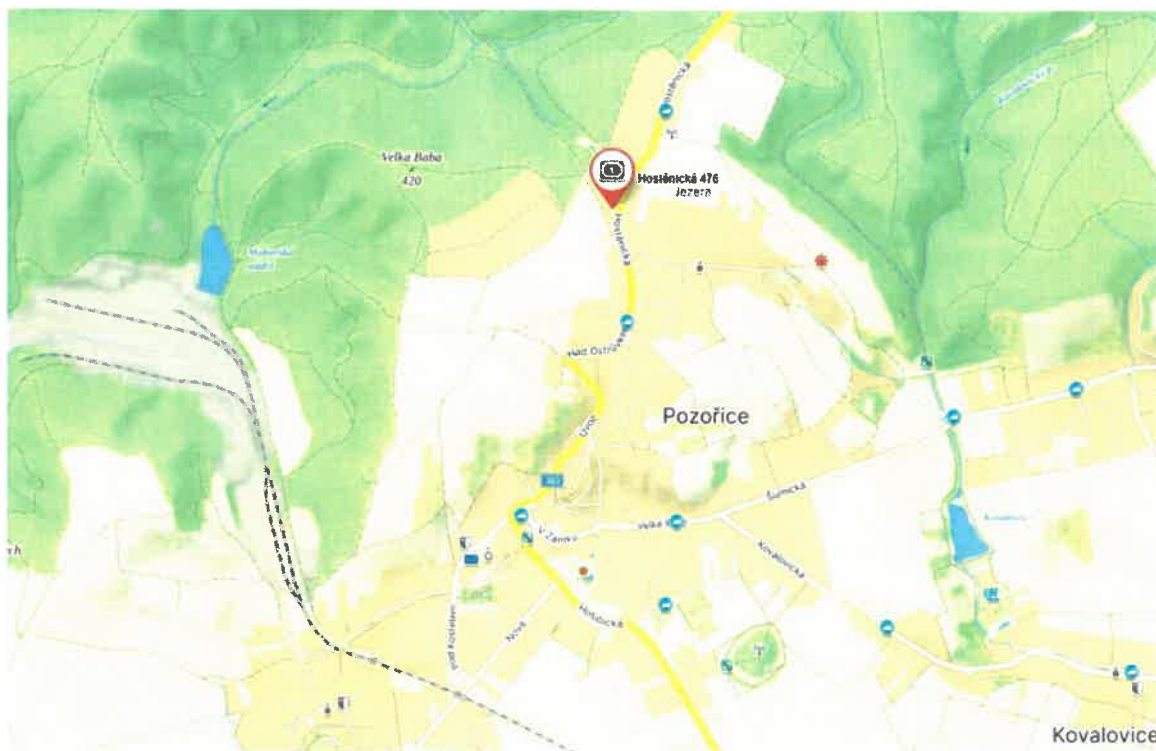
obr.č. 5,6 RD Hostěnická č.p. 476, k.ú. Pozořice – interiér



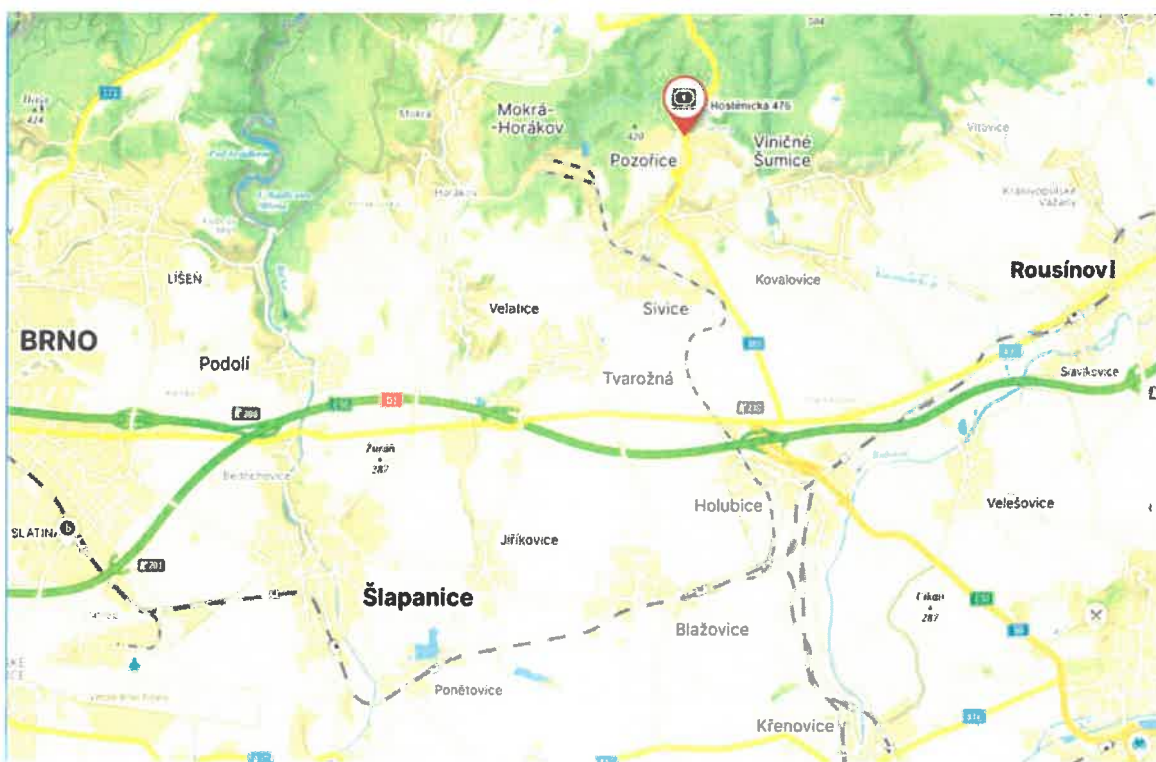
obr.č. 7,8 RD Hostěnická č.p. 476, k.ú. Pozořice – interiér



obr.č. 11 kopie katastrální mapy – RD č.p. 476 na pozemku p.č. 806/3



obr.č. 12 poloha nemovitosti v obci



obr.č. 13 poloha obce v oblasti

