

## **Dodatek znaleckého posudku č. 4847-027-2020**

O ceně obvyklé nemovitých věcí



**statikum**

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.  
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201  
objednavka@statikum.cz

**Zadavatel:** František Friedl  
Za mostem 642/16  
Komárov  
617 00 Brno

**Předmět ocenění:** Nemovité věci v k.ú. Vojkovice u Židlochovic, obec Vojkovice

**Účel posudku:** Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí zapsaných na LV 557 a LV 560 v k. ú. Vojkovice u Židlochovic pro řízení o dědictví

**Oceněno k datu:** 17. 12. 2019

**Podle stavu ke dni:** 17. 12. 2019

**Datum místního šetření:** 17. 12. 2019

**Zhotovitel:** STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

**Odpovědný zpracovatel:** Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal, Ing. Roman Šůstek

**Počet stran bez příloh:** 16

**Počet příloh:** 2

**Počet vyhotovení:** 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 5. 2. 2020

## Obsah

1	NÁLEZ .....	5
1.1	Znalecký úkol .....	5
1.2	Prohlášení Znalce o nezávislosti .....	5
1.3	Předpoklady a omezující podmínky .....	5
2	POSUDEK .....	7
2.1	Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny .....	7
2.1.1	Tržní hodnota .....	7
2.1.2	Obvyklá cena .....	7
2.2	Volba metody ocenění .....	7
2.2.1	Popis metody komparativní .....	7
2.3	Ocenění nemovitostí komparativní metodou .....	9
2.3.1	Srovnávací nabídka – nemovité věci zapsané na LV 557, k. ú. Vojkovice u Židlochovic .....	9
2.3.2	Komparace – nemovité věci zapsané na LV 557, k. ú. Vojkovice u Židlochovic .....	11
2.3.3	Srovnávací nabídka – nemovité věci zapsané na LV 560, k. ú. Vojkovice u Židlochovic .....	11
2.3.4	Komparace – nemovité věci zapsané na LV 560, k. ú. Vojkovice u Židlochovic .....	13
3	REKAPITULACE .....	14
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	15





## Seznam příloh

Příloha č. 1: Náhled KN-mapy (pozemek parc. č. 630/8, k.ú. Vojkovice u Židlochovic).....1 list

Příloha č. 2: Náhled KN-mapy (pozemek parc. č. 630/31, k.ú. Vojkovice u Židlochovic).....1 list



## 1 NÁLEZ

### 1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou (tržní hodnotu) nemovitých věcí pozemku parc. č. 630/31 a pozemku parc. č. 630/58, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci s č. ev. 69, zapsaných na LV 557 v k. ú. Vojkovice u Židlochovic, obec Vojkovice.

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou (tržní hodnotu) nemovitých věcí pozemku parc. č. 630/8 a pozemku parc. č. 630/9, zapsaných na LV 560 v k. ú. Vojkovice u Židlochovic, obec Vojkovice.

### 1.2 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

### 1.3 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.



7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.



## 2 POSUDEK

### 2.1 Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny

#### 2.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

*„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“*

#### 2.1.2 Obvyklá cena

V legislativě České republiky není definice tržní hodnoty zakotvena. Jako ekvivalent k tržní hodnotě je v českých předpisech uvedena obvyklá cena. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována jako:

*„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 věci a určí se porovnáním.“*

### 2.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

#### 2.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření



spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

#### Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

#### Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

#### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

#### Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

## 2.3 Ocenění nemovitostí komparativní metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

Předmětem ocenění je:

- Pozemek parc. č. 630/58 jehož součástí je stavba rekreační chaty č. ev. 69 se započítatelnou podlahovou plochou 53,54 m<sup>2</sup> a pozemek parc. č. 630/31. **Celková plocha pozemku je pak 468 m<sup>2</sup>.** Stavba je připojena na přípojku elektřiny, odpady jsou řešeny do jímky na sousedním pozemku ve společném vlastnictví, voda je ze studny.
- Pozemek parc. č. 630/9 jehož součástí je venkovní sklep a pozemek 630/8. Příslušenství pozemků je tvořeno přístřeškem, venkovním krbem, posezením. Pozemek parc. č. 630/8 je ve funkčním celku s pozemkem parc. č. 630/31 a tento stav je zohledněn při ocenění.

### 2.3.1 Srovnávací nabídka – nemovité věci zapsané na LV 557, k. ú. Vojkovice u Židlochovic

#### 1) Brno-venkov, k. ú. Vojkovice u Židlochovic, výměra pozemku 942 m<sup>2</sup>

Realizovaný prodej pozemků parc. č. 629/282, 629/177 a 629/178 o celkové výměře 942 m<sup>2</sup> vč. stavby (jiná stavba) v k. ú. Vojkovice u Židlochovic. Pozemek byl zobchodován v rámci řízení sp. zn. V-24038/2017. Dle územního plánu Obce Vojkovice se pozemek nachází v plochách se způsobem využití – plochy individuální rekreace.

**Prodejní cena 1 400 000 Kč.**



#### 2) Brno-venkov, k. ú. Vojkovice u Židlochovic, výměra 347

Realizovaný prodej pozemků parc. č. 629/347 a 629/149 o celkové výměře 347 m<sup>2</sup> vč. stavby pro rekreaci č. ev. 93 v k. ú. Vojkovice. Pozemek byl zobchodován v rámci řízení sp. zn. V-14160/2017. Dle územního plánu Obce Vojkovice se pozemek nachází v plochách se způsobem využití – plochy individuální rekreace.

**Prodejní cena 890 000 Kč.**



### 3) Brno-venkov, k. ú. Vojkovice u Židlochovic, výměra 392 m<sup>2</sup>

Realizovaný prodej pozemků parc. č. 629/75 a 629/76 o celkové výměře 392 m<sup>2</sup> vč. stavby (jiná stavba) v k. ú. Vojkovice u Židlochovic. Pozemek byl zobchodován v rámci řízení sp. zn. V-21234/2017. Dle územního plánu Obce Vojkovice se pozemek nachází v plochách se způsobem využití – plochy individuální rekreace.

**Prodejní cena 549 000 Kč.**



### 4) Brno-venkov, k. ú. Vojkovice u Židlochovic, výměra 545 m<sup>2</sup>

Realizovaný prodej pozemků parc. č. 629/273 a 629/77 o celkové výměře 545 m<sup>2</sup> vč. stavby (rodinná rekreace) v k. ú. Vojkovice u Židlochovic. Pozemek byl zobchodován v rámci řízení sp. zn. V-3442/2017. Dle územního plánu Obce Vojkovice se pozemek nachází v plochách se způsobem využití – plochy individuální rekreace.

**Prodejní cena 383 000 Kč.**




**2.3.2 Komparace – nemovité věci zapsané na LV 557, k. ú. Vojkovice u Židlochovic**

č.	Poloha objektu	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena jednotková po přepočtu HB index [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>prk</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>prk</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (tvar a terén)	K4 (pozemek se stavbou)	K5 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-24038/2017	942	1 709	1,00	1 709	1,00	0,78	1,00	1,04	1,00	0,81	2 110
2	V-14160/2017	347	2 950	1,00	2 950	1,00	1,09	1,00	1,68	1,00	1,83	1 612
3	V-21234/2017	392	1 611	1,00	1 611	1,00	1,04	1,00	0,70	1,00	0,73	2 206
4	V-3442/2017	545	815	1,00	815	1,00	0,94	1,00	0,56	1,00	0,52	1 568
Celkem jednotková cena - průměr												1 874
Minimum												1 568
Maximum												2 206
Směrodatná odchylka												286
Průměr - směrodatná odchylka												1 588
Průměr + směrodatná odchylka												2 160
Variační koeficient												15,29%
Výměra oceňovaného objektu												m <sup>2</sup> 496
Celková cena objektu												Kč 929 504
<b>Celková cena objektu po zaokrouhlení na padesátitisíc</b>												<b>Kč 930 000</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy pozemku (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti pozemku K3 koeficient terénu a tvaru pozemku K4 koeficient vybavení pozemku (zastavěná plocha stavby) K5 koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)												

**Porovnávací hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV 557, tj. pozemku parc. č. 630/31 a pozemku parc. č. 630/58 vč. součástí a příslušenství stanovená odborným odhadem činí 930 000 Kč.**

**2.3.3 Srovnávací nabídka – nemovité věci zapsané na LV 560, k. ú. Vojkovice u Židlochovic**
**1) Brno-venkov, k. ú. Vojkovice u Židlochovic, výměra 466 m<sup>2</sup>**

Realizovaný prodej pozemků parc. č. 629/82 (ostatní plocha) a 629/81 o celkové výměře 466 m<sup>2</sup> v k. ú. Vojkovice u Židlochovic. Pozemek byl zobchodován v rámci řízení sp. zn. V-

12407/2019. Dle územního plánu Obce Vojkovice se pozemek nachází v plochách se způsobem využití – plochy individuální rekreace.

**Prodejní cena 570 000 Kč.**



**2) Brno-venkov, k. ú. Sobotovice, výměra 485 m<sup>2</sup>**

Realizovaný prodej pozemků parc. č. 940/2 a 940/1 o celkové výměře 485 m<sup>2</sup> v k. ú. Sobotovice. Pozemek byl zobchodován v rámci řízení sp. zn. V-4825/2019. Dle územního plánu se pozemek nachází v plochách se způsobem využití – plochy individuální rekreace.

**Prodejní cena 337 000 Kč.**



**3) Brno-venkov, k. ú. Hrušovany u Brna, výměra 327 m<sup>2</sup>**

Realizovaný prodej pozemků parc. č. 2108/2 a 2108/1 o celkové výměře 327 m<sup>2</sup> v k. ú. Hrušovany u Brna. Pozemek byl zobchodován v rámci řízení sp. zn. V-13168/2019. Dle územního plánu se pozemek nachází v plochách se způsobem využití – plochy individuální rekreace.

**Prodejní cena 310 000 Kč.**




**2.3.4 Komparace – nemovitě věci zapsané na LV 560, k. ú. Vojkovice u Židlochovic**

č.	Poloha objektu	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena jednotková po přepočtu HB index [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>prc</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>prc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (tvar a terén)	K4 (vybavení)	K5 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-12407/2019	466	1 223	1,00	1 223	1,00	0,98	1,00	0,92	1,00	0,90	1 359
2	V-4825/2019	485	709	1,00	709	1,04	0,97	1,00	0,96	1,00	0,97	731
3	V-13168/2019	327	948	1,00	948	1,07	1,05	1,00	0,96	1,00	1,08	878
Celkem jednotková cena - průměr												989
Minimum												731
Maximum												1 359
Směrodatná odchylka												268
Průměr - směrodatná odchylka												721
Průměr + směrodatná odchylka												1 258
Variační koeficient												27,11%
Výměra oceňovaného objektu												m <sup>2</sup> 442
Celková cena objektu												Kč 437 285
<b>Celková cena objektu po zaokrouhlení na padesát tisíc</b>												<b>Kč 440 000</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy pozemku (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti pozemku K3 koeficient terénu a tvaru pozemku K4 koeficient vybavení pozemku K5 koeficient úpravy dle úvahy znalce (funkční celek) IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)												

**Porovnávací hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV 560, tj. pozemku parc. č. 630/8 a pozemku parc. č. 630/9 vč. součástí a příslušenství stanovená odborným odhadem činí 440 000 Kč.**



**3 REKAPITULACE**

**Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV 557 činí dle odborného odhadu:**

**930 000 Kč**

Cena slovy: devětsetřicettisíc Kč

**Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV 560 činí dle odborného odhadu:**

**440 000 Kč**

Cena slovy: čtyřistačtyřicettisíc Kč

Při stanovení obvyklé ceny se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez jakéhokoliv omezení. Stanovená výše obvyklé ceny platí pro standardní prodej nemovitých věcí v daném místě a čase.

#### 4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Dodatek znaleckého posudku č. 4847-027-2020.

V Brně dne 5. 2. 2020

Podpis jednatele znaleckého ústavu



Ing. Lukáš Pejchal

## PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Náhled KN-mapy (pozemek parc. č. 630/8, k.ú. Vojkovice u Židlochovic).....1 list

Příloha č. 2: Náhled KN-mapy (pozemek parc. č. 630/31, k.ú. Vojkovice u Židlochovic).....1 list



629/180

629/182

629/195

629/260

629/29

629/259

629/315

630/26

630/7

630/27

630/1

630/63

630/28

\$ 629/262

\$ 629/30

630/30  
630/62

\$ 630/6

630/31

\$ 630/29

630/67

630/58

630/8

630/69

630/9

630/32

630/10

630/11

630/12

630/34

630/33

630/13

630/61

630/43

630/16

630/42

630/68

630/41

630/40

630/65

0 5 10 15 20 25 m





9/180

629/182

629/195

629/260

629/29

629/259

629/315

630/26

630/7

630/27

630/1

630/63

630/28

629/262

629/30

630/30  
630/62

630/6

630/31

630/29

630/67

630/8

630/58

630/69

630/9

630/32

630/10

630/11

630/34

630/33

630/13

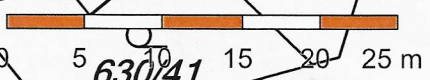
630/61

630/43

630/16  
630/68

630/42

1:500



630/41

630/65



