

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 12/4433/2019

NEMOVITÁ VĚC: parcela číslo 751 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 266,
parcela číslo 752 zahrada

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Stránice

Adresa nemovité věci: Lerchova 226/36, 602 00 Brno

Vlastnické údaje: PhDr. Jan Jílek, Štefánikova 69/2, 60200 Brno, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: PhDr. Jan Jílek

Adresa objednatele: Štefánikova 69/2, 60200 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Rudolf Klika

Adresa zhotovitele: Nivky 10, 628 00 Brno

ÚČEL OCENĚNÍ: (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

20 200 000 Kč

Stav ke dni : 10.1.2019

Datum místního šetření: 10.1.2019

Za přítomnosti: pana Dr. Jílka

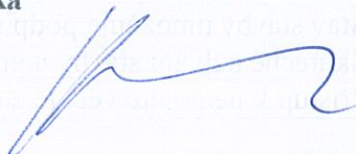
Počet stran: 25 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Brně, dne 10.2.2019

Ing. Rudolf Klika



NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění provedeme podle platného cenového předpisu a přímým porovnáním.

Přehled podkladů

- LV číslo 396 pro k.ú. Stránice
- prohlídka na místě
- informace od realitních kanceláří a vlastní databáze
- předpisy platné k datu posudku
- snímek katastrální mapy
- informace od majitele

Místopis

Nemovitost se nachází v Brně které je centrem Jižní Moravy. Dům byl postaven ve velmi vyhledávané lokalitě Brna. Jedná se o vilu o dvou nadzemních podlažích a jednom podzemním. V 1. PP jsou skladovací prostory, pokoj, koupelna WC a ateliér který byl přistaven v roce 1948. V prvním NP a 2. NP jsou obytné prostory. V podkroví je pracovna s výhledem na Brno. Vedle domu byla v roce 1948 postavená garáž pro 2 osobní auta. Na zahradě je bazén. Pozemek je oplocen. Vjezd na zahradu ke garáži z ulice Kampelíkova je opatřen vraty a plocha je zpevněná. Vchod do domu je z ulice Lerchova. Dům je ve velmi dobré poloze.

SOUČASNÝ STAV

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ plyn
		☒ telefon

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: širší centrum - zastávka RD

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

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

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Dům
2. Garáž
3. Bazén
4. Vrátko
5. Oplocení
6. Brána
7. Zpevněná plocha
8. Přípojka vody
9. Přípojka kanalizace
10. Pozemky
11. Porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Dům

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: parcela číslo 751 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 266, parcela číslo 752 zahrada

Adresa předmětu ocenění: Lerchova 226/36

602 00 Brno

LV: 396

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Stránice

Počet obyvatel: 379 527

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **11 461,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,280}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,382$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,145$

1. Dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ C
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: podsklepená
 Podkroví: má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška[m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1. PP	3,10		m ²
	10,35*10,75 =	111,26 m ²	
atelier	3,55		m ²
	4,4*10,75 =	47,30 m ²	
1. NP	3,20		m ²
	10,6*10,2+2,5*1,8 =	112,62 m ²	
2. NP	3,20		m ²
	10,2*10,3 =	105,06 m ²	
		0,00 m ²	0,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	(10,35*10,75)*(3,10)	=	344,91 m ³
atelier	(4,4*10,75)*(3,55)	=	167,92 m ³
1. NP	(10,6*10,2+2,5*1,8)*(3,20)	=	360,38 m ³
2. NP	(10,2*10,3)*(3,20)	=	336,19 m ³
zastřešení	102*10,3*3,4*0,4	=	1 428,82 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	344,91 m ³
atelier	PP	167,92 m ³
1. NP	NP	360,38 m ³
2. NP	NP	336,19 m ³
zastřešení	Z	1 428,82 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 638,22 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	standardní	S	100
9. Vnější obklady	standardní	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	dřevěné z masivu	C	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	vlísky	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, vana WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	bezpečnostní zařízení	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	S 23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S 9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S 5,40	100	1,00	5,40

5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	N	4,00	100	1,54	6,16
Součet upravených objemových podílů					98,96
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9896

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9896
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 821,71
Plná cena: 2 638,22 m ³ * 5 821,71 Kč/m ³	=	15 358 951,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 130 = 70,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 607 685,53 Kč
Koeficient pp	*	1,145
Cena stavby CS	=	5 275 799,93 Kč

Dům - zjištěná cena	=	5 275 799,93 Kč
----------------------------	---	------------------------

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška[m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1. NP	2,10		m ²
	7,3*7,4 =	54,02 m ²	
		0,00 m ²	0,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(7,3*7,4)*(2,10)	=	113,44 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	113,44 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		113,44 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře		C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	standardní	S	100

11. Pod
12. Elek

Výpočet

Konstru

1. Základ
2. Obvo
3. Strop
4. Krov
5. Kryti
6. Klem
7. Úprav
8. Dveře
9. Okna
10. Vrat
11. Podl
12. Elek
Součet u
Koefici

Ocenění

Základn
Koefici
Polohov
Koefici
Základn

Plná cen

Výpočet
Stáří (S)
Předpok
Předpok
Opotřeb
Koefici

Náklad

Koefici
Cena sta

Garáž -

3. Baz

Zatřídění

Venkovn
Kód klas
Nemovit
Výměra:
1,4

Ocenění

Základní

11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					93,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9300

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 286,90

Plná cena: 113,44 m³ * 3 286,90 Kč/m³ = **372 865,94 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 71 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 71 / 100 = 71,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 71,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	108 131,12 Kč
Koeficient pp	*	1,145
Cena stavby CS	=	123 810,13 Kč

Garáž - zjištěná cena = **123 810,13 Kč**

3. Bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,47*5,62*2,35 = 19,41 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³] = 1 825,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: $19,41 \text{ m}^3 * 5 190,30 \text{ Kč/m}^3$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 50 = 66,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Bazén - zjištěná cena

4. Vrátko

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

Plná cena: $1,00 \text{ ks} * 4 144,68 \text{ Kč/ks}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 91 / 100 = 91,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vrátko - zjištěná cena

5. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3. Plot z ocel. plotových rámců na zděné nebo

* 1,2000
 * 2,3700
 = 5 190,30

= 100 743,72 Kč

* 0,340

= 34 252,86 Kč

* 1,145

= 39 219,52 Kč

= 39 219,52 Kč

= 1 450,-

* 1,2000

* 2,3820

= 4 144,68

= 4 144,68 Kč

* 0,150

= 621,70 Kč

* 1,145

= 711,85 Kč

= 711,85 Kč

Kód klas

Nemovita

Výměra:

83*

Ocenění

Základní

Polohový

Koeficien

Základní

Plná cen

Výpočet

Stáří (S):

Předpokl

Předpokl

Opotřebe

Maximál

Koeficien

Nákladov

Koeficien

Cena sta

Oplocení

6. Brá

Zatříděn

Venkovní

Kód klasi

Nemovitá

Výměra:

Ocenění

Základní

Polohový

Koeficien

Základní

Plná cena

Výpočet

Stáří (S):

Předpoklá

Předpoklá

Opotřeber

Koeficien

Nákladov

0000
700
0
2 Kč

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222 betonové sloupky do betonových patek

Nemovitá věc je součástí pozemku

2 Kč

Výměra:
83*1,2 = 99,60 m² pohledové plochy

Ocenění

0000
700
0
2 Kč

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 720,-
 Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3820
 Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 2 058,05
Plná cena: 99,60 m² * 2 058,05 Kč/m² = 204 981,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

0000
700
0
2 Kč

Stáří (S): 91 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 100 = 91,0 %
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100) * 0,150
Nákladová cena stavby CS_N = 30 747,27 Kč
 Koeficient pp * 1,145
Cena stavby CS = 35 205,62 Kč

Oplocení - zjištěná cena = 35 205,62 Kč

6. Brána

Zatřídění pro potřeby ocenění

0000
700
0
2 Kč

Venkovní úprava § 18: 14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

0000
700
0
2 Kč

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 3 600,-
 Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3820
 Základní cena upravená cena [Kč/ks] = 10 290,24
Plná cena: 1,00 ks * 10 290,24 Kč/ks = 10 290,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

0000
700
0
2 Kč

Stáří (S): 20 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %
 Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100) * 0,333
Nákladová cena stavby CS_N = 3 426,65 Kč

Koeficient pp	*	1,145
Cena stavby CS	=	3 923,51 Kč

Brána - zjištěná cena = **3 923,51 Kč**

7. Zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 80,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 80,00 m² * 717,91 Kč/m²

=	260,-
*	1,2000
*	2,3010
=	717,91
=	57 432,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 71 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 71 / 80 = 88,8 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	8 614,92 Kč
*	1,145
=	9 864,08 Kč
=	9 864,08 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena

8. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 5,00 m

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 5,00 m * 971,86 Kč/m

=	340,-
*	1,2000
*	2,3820
=	971,86
=	4 859,30 Kč

Výpočet

Stáří (S)

Předpokl

Předpokl

Opotřebo

Koeficie

Nákladov

Koeficie

Cena sta

Přípojka

9. Pří

Zatřídění

Venkovn

Kód klas

Nemovit

Délka:

Ocenění

Základní

Polohový

Koeficien

Základní

Plná cen

Výpočet

Stáří (S):

Předpokl

Předpokl

Opotřebo

Maximál

Koeficien

Nákladov

Koeficien

Cena sta

Přípojka

10. Po

Ocenění

Index trhu

Index pol

Výpočet i

Index om

1 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 50 = 80,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= 971,86 Kč

Koeficient pp

* 1,145

Cena stavby CS

= 1 112,78 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= 1 112,78 Kč

9. Přípojka kanalizace**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 180,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3630

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 3 346,01

Plná cena: 8,00 m * 3 346,01 Kč/m

= 26 768,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 91 / 100 = 91,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 4 015,21 Kč

Koeficient pp

* 1,145

Cena stavby CS

= 4 597,42 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= 4 597,42 Kč

10. Pozemky**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$ Index polohy pozemku $I_P = 1,080$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,080 = 1,145$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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					
§ 4 odst. 1		11 461,-	1,145		13 122,85
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	751	184	13 122,85	2 414 604,40
§ 4 odst. 1	zahrada	752	680	13 122,85	8 923 538,-
Stavební pozemky - celkem			864		11 338 142,40

Pozemky - zjištěná cena celkem = 11 338 142,40 Kč

11. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	11 338 142,40
Celková výměra pozemku	m ²	864,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	175,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	2 296 498,75
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	195 202,39

Porosty - zjištěná cena celkem = 195 202,39 Kč

Tržní c

1. Porosty

1.1. D

Oceňo

Užitná

Obsta

Zastav

Plocha

Srovnat

Název:

Lokalit

Popis:

Pozeme

Užitná p

Použití

K1 Redu

K2 Velil

K3 Polo

K4 Prov

K5 Celk

K6 Vliv

K7 Úval

C

[

12 50

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	322,53 m ²
Obestavěný prostor:	2 751,66 m ³
Zastavěná plocha:	166,64 m ²
Plocha pozemku:	864,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej vily 111 m2, pozemek 801 m2			
Lokalita:	ulice Výšina, Brno - část obce Pisárky			
Popis:	Vila stojíněvýše na kopci (ulice Výšina), čímž získává nádherný výhled na Jiráskovu čtvrť, Pisárky a Brněnské výstaviště. Příjezd k nemovitosti je slepou ulicí, která zajišťuje obslužnost a příjezd pouze k těmto vilám z počátku 20. století, tudíž po komunikaci jezdí pouze vlastníci a návštěvy do této vilové čtvrti, kde se nachází pouze pět nemovitostí. Nemovitost se skládá ze tří podlaží. V 1NP. se nachází bytová jednotka o dispozici 2+1. Ve 2.NP a 3NP. se nachází jednotky o dispozici 3+kk cca 100 m2. Ve 3NP. je umístěna bytová jednotka o dispozici 3+kk s krásnou terasou, ze které je nádherný výhled na Brno. Celkový pozemek se dělí na prostor před domem, s výhledem na město o výměře cca 400 m2 a pozemkem za domem, který nabízí naprosté soukromí o výměře cca 200 m2, zahrada je uspořádána v terasách, na jejíž konec navazuje les nad Jurankou, kudy vedou cyklostezky.			
Pozemek:	801,00 m ²			
Užitná plocha:	161,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - poloha hodnoceného objektu je lepší.			1,10	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
12 500 000	161,00	77 640	0,99	76 864

Název:	Dům				
Lokalita:	ulice Preslova, Brno - část obce Pisárky				
Popis:	Jedná se o objekt určený k rekonstrukci, umístění na jednom z nejkrásnějších jihozápadních svahů Brna s výhledem do Pisáreckého údolí. Lokalita a konkrétně umístění v rámci koncové pozice na Preslove ulici při vstupu do Wilsonova lesa je jedinečné a v rámci krátké řadové zástavby nabízí perfektní příležitost přetvořit si objekt jak na rezidenční bydlení, tak na kombinaci kanceláře a bytů či menší sídlo firmy.				
Pozemek:	259,00 m ²				
Užitná plocha:	150,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení	1,00				
K5 Celkový stav	1,00				
K6 Vliv pozemku	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
12 790 000	150,00	85 267	0,90	76 740	

Název:	Prodej rodinného domu 400 m2, pozemek 896 m2				
Lokalita:	Brno - část obce Stránice, okres Brno-město				
Popis:	Nemovistost se nachází na jedinečném místě, které skýtá naprosté soukromí s nádherným výhledem na Pálavské vrchy. Dům stojí ve slepé ulici, přímo před domem se nachází park s dětským hřištěm. Vlastní pozemek o výměře 896m2 poskytuje naprosté soukromí. Svažité směrem k jihozápadu, uliční fasáda je orientována na severovýchod. Okolní zástavba je tvořena vilovými domy. Dům o velikosti 6+2 + zimní zahrada + atelier nebo možnost rozdělení na dvougenerační bydlení 2x 3+1 + atelier, 2 garáže, 1 nákladní pro 2 auta + bezproblémové stání před domem. Z 5ti pokojů domu je přímý vstup do zahrady. Podlahová plocha domu 399m2. Dům je vhodný i jako sídlo firmy. Dispoziční řešení domu : patro - kuchyn, jídelní kout, 3x pokoj se vstupem do zahrady, zimní zahrada, koupelna 2x WC. Přízemí - kuchyn, komora, 3x pokoj - ze 2 pokojů vstup přímo do zahrady, koupelna, 2x WC, prádelna, dílna, atelier - kancelář. Zahrada: Udržovaná se vzrostlými stromy, automatické zavlažování. Na zahradě je krytý vyhřívaný bazén se slanou vodou s osvětlením a protiproudem. Několik posezení pod pergolami pro různé příležitosti , které jsou zarostlé vínem, takže skýtají příjemný stín, gril včetně krbu, přírodní ohniště, vinný sklípek.				
Pozemek:	896,00 m ²				
Užitná plocha:	400,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,00				
K2 Velikosti objektu	1,00				

K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav - hodnocený dům je v horším stavu	0,90			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
26 500 000	400,00	66 250	0,90	59 625

Název:	Dům			
Lokalita:	ulice Hroznová, Brno			
Popis:	Dům se nachází na klidné ulici. Dům o 3 nadzemních podlažích s garáží a 2 balkony. 1.NP- 2 pokoje + koupelna s WC + garáž, 2.NP - balkon+ pokoj + pokoj s kuchyňským koutem + WC a koupelna, 3.NP-balkon + 3 pokoje + WC.			
Pozemek:	69,00 m ²			
Užitná plocha:	196,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav - hodnocený dům je v horším stavu.	0,95			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
9 990 000	196.00	50 969	0.95	48 421

Název:	Prodej rodinného domu 211 m2, pozemek 108 m2
Lokalita:	ulice Veslařská, Brno - část obce Jundrov
Popis:	Dům s více bytovými jednotkami umístěný v krásném prostředí zeleně, v klidné oblasti městské části Brno-Jundrov, při ulici Veslařská v bývalé kolonii Linaheim, která byla vystavěna židovskou rodinou průmyslníků Löw-Beer na počátku minulého století. Tento více-generační rodinný dům v současné době disponuje 3 bytovými jednotkami (5+kk, 2x 1+kk), avšak pomocí několika stavebních zásahů lze získat až 5 bytových jednotek (3x 2+kk, 2x 1+kk). Celková podlahová plocha třípodlažní vilky činí cca 211m2. Zastavěná plocha a nádvoří činí 108m2 s možností užívání okolních pozemků ve vlastnictví města a ve správě Občanského sdružení Linaheim. Dům, od hlavní silnice přístupný schodištěm a cestičkami mezi domy, je postaven ve svahu, umístěn za branou a oplocením pouze pro několik vilek, což zaručuje soukromí a pěkný výhled. V 1. PP se nachází 2 samostatně přístupné BJ, každá 1+kk o ploše cca 20m2, vybavené KL a koupelnami se sprchovými kouty, umyvadly a WC (jedna z BJ je pronajata, nájemník může zůstat). Na podlaží je dále kotelna pro celý dům a sklad. V 1. a 2. NP a se nachází BJ 5+kk o ploše cca 168m2, ve spodním patře cca 83m2 s hlavním vchodem, vstupní halou, sam. WC, šatnou, otevřeným prostorem obývacího pokoje a kuchyně, komorou. Horní patro cca 85m2 nabízí 4 pokoje a 2 koupelny s WC. Patra jsou propojena proskleným schodišťovým prostorem, kde ve spodní části lze příčkami za vstupní halou vytvořit samostatnou BJ 2+kk (70m2), v horní části lze vybudovat další 2 samostatné BJ, každá 2+kk (po

40m²), z obou bytů by mohl být přístup na prostorný balkon (8m²). Dům je po kompletní rekonstrukci a uveden do užívání. Je potřeba dokončit pouze venkovní okenní rolety, kousek fasády, balkon – jsou vyvedeny traverzy. Je napojen na inženýrské sítě (elektřina, plyn, kanalizace, vodovod, SAT TV a internet). Plynový kondenzační kotel na vytápění a ohřev vody, podlahové vytápění v celém 1.NP a v koupelnách 2.NP, podlahy dřevěné i laminátové, k dispozici menší půdička. Lze ponechat stávající vybavení-více info při prohlídce. V místě veškerá občanská vybavenost.

Pozemek: 108,00 m²

Užitná plocha: 211,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - ke stavbě patří pouze pozemek pod stavbou	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 500 000	211,00	63 981	0,81	51 825

Minimální jednotková porovnávací cena	48 421 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	62 695 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	76 864 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	62 695 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	322,53 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	20 221 018 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Dům	5 275 799,90 Kč
2. Garáž	123 810,10 Kč
3. Bazén	39 219,50 Kč
4. Vrátko	711,90 Kč
5. Oplocení	35 205,60 Kč
6. Brána	3 923,50 Kč
7. Zpevněná plocha	9 864,10 Kč
8. Přípojka vody	1 112,80 Kč
9. Přípojka kanalizace	4 597,40 Kč
10. Pozemky	11 338 142,40 Kč
11. Porosty	195 202,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **17 027 589,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

17 027 590,- Kč

slovy: Sedmnáctmilionůdvacetsedmtisícpětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

17 027 590 Kč

slovy: Sedmnáctmilionůdvacetsedmtisícpětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Dům

20 221 018,30 Kč

Porovnávací hodnota

20 221 018 Kč

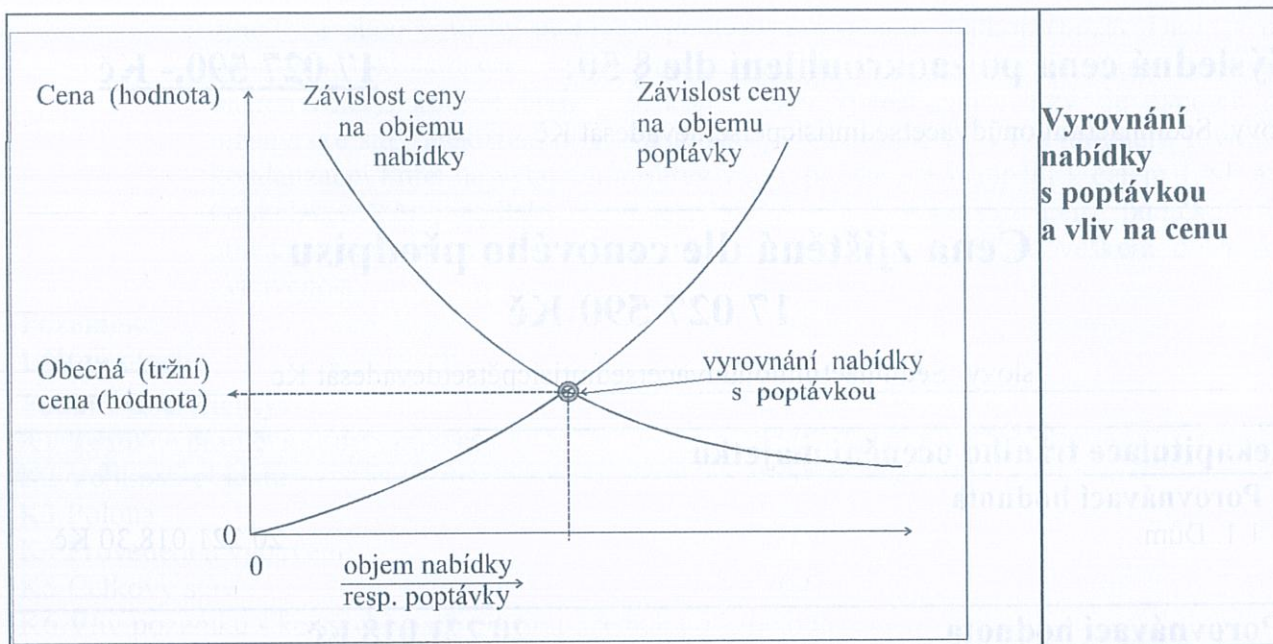
Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zpracovatel znaleckého posudku považuje za potřebné uvést skutečnosti, týkající se metodiky tvorby ceny a možností zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Pokud se týká tvorby ceny v tržním hospodářství, základním vlivem, působícím ve volném tržním prostředí na cenu majetku, je **působení zákona nabídky a poptávky**. Výrobce zboží je schopen vykalkulovat své náklady, které má v souvislosti s výrobou a odbytem svého zboží; pokud není příjemcem dotací, jsou tyto jeho náklady spodní hranicí ceny (+ ev. zisk). Navýšení bude činit rabat zprostředkovatele - velkoobchodníka, maloobchodníka. Horní hranice bude zřejmě dána vztahem k ekonomickému přínosu, který bude koupě věci mít pro kupujícího. Rozmezí těchto hodnot pak bude tvořit hranice, v nichž bude probíhat dohoda o ceně. Přitom mohou být různí výrobci s různými náklady, stejně jako mohou být různí kupující, kteří budou mít z koupené věci různý užitek. Pro dohodu by měl kupující i prodávající znát obě hranice.

Věc má cenu jen tehdy, když existuje poptávka; pokud se na určitou věc nenajde kupující, pak věc nemá cenu (hodnotu), i když existuje a na její vytvoření byly vynaloženy určité prostředky.

Dále je třeba uvážit vliv množství věcí určitého druhu na trhu. Z klasického obrázku z učebnic ekonomie o vztahu mezi množstvím zboží na trhu, nabídkou a poptávkou a jeho cenou je vidět, jak se vyrovnává nabídka s poptávkou. Je-li zboží nabízeno nekonečně velké množství, jeho cena bude nulová (vzduch), je-li zboží naopak málo, jeho cena významně poroste (starožitnosti).



Specifikem nemovitostí oproti jiným věcem je skutečnost, že jsou **pevně vázány na určité místo**. Tím je také dána komplikovanost jejich oceňování, zejména pokud se týká obvyklé (obecné, tržní) ceny. Není problémem vypočítat náklady na pořízení stavby (její reprodukční resp. pořizovací cenu), problémem je však zájem o daný druh stavby v daném místě. I stavba, pořízená za vysoké stavební náklady, pokud pro ni není využití, může mít cenu nízkou, případně i nulovou.

V tržním hospodářství je důležitým ukazatelem pro rozhodování o koupi stavby její eventuální výnosnost. Přitom je zřejmé, jako u každého zboží, že při převažující nabídce podobných nemovitostí nad poptávkou budou jejich ceny klesat a naopak.

Úkolem znalce (odhadce) je stanovit hodnotu jako hypotetickou cenu, za kterou by bylo možno v daném místě a čase koupit resp. prodat, a to takovým způsobem a tak přesně, aby se od budoucí možné dosažené ceny co nejméně lišila. K tomu musí využít všech dostupných, pro daný účel ocenění přiměřených metod.

Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně, který však nebyl vydán tiskem pro obecné použití. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1. 6. 1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítka pro soudní odhad.

§ 304. *Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.*

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. *Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.*

Která cena je směrnici při soudních odhadech.

§ 306. *Není-li nic jiného vymezeno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnici vždy cena obecná.*

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23. 6. 1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád), bylo uvedeno:

§ 17. *Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (popř. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodnit.*

V rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30. 1. 1998 je mj. uvedeno:

Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její obecná cena obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.

(Pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb., která nezohledňovala prodejnost nemovitostí ve vztahu k trhu, ale vycházela pouze z nákladového hlediska).

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za

kteřou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; **pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky**, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Jak plyne z předchozího odstavce, pro stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí ovšem neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. Existuje jedině definice v § 2 odst. 1, věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který se však vztahuje jen na vymezené případy.

Ani uvedená definice však neobsahuje konkrétní postup případně vzorec, jak obvyklou cenu zjistit. Neobsahují jej ani Mezinárodní oceňovací standardy IVS, ani Evropské oceňovací standardy EVS.

Ve všech standardech i v literatuře se uvádí, že je třeba vycházet z trhu, pokud se s daným typem nemovitostí obchoduje a údaje z tohoto trhu jsou známy. Pokud tyto údaje nejsou, je zapotřebí na toto upozornit a použít náhradní metodiku. Za dostatečný počet srovnávacích nemovitostí při cenovém porovnání je třeba z hlediska matematické statistiky považovat výběrový soubor, obsahující údaje alespoň o 15 nemovitostech stejného typu, prodaných ve stejné nebo z hlediska řady parametrů velmi podobné lokalitě. Při menším počtu srovnávacích transakcí mohou být výsledky ocenění zatíženy velkou neurčitostí.

V daném případě byly k porovnání dostupné nemovitosti, k dispozici však nebyl dostatečný počet srovnávacích nemovitostí, bylo proto přikročeno k náhradním metodám. Bylo použito cenové porovnání s menším počtem nemovitostí a stanovení administrativní ceny. Z těchto hodnot je následně vycházeno.

Závěrečné stanovení obvyklé ceny je pak výsledkem odborného odhadu znalce (odhadce), učiněného podle nejlepšího vědomí a svědomí, s přihlédnutím k provedeným výpočtům, ale i se zahrnutím dalších skutečností, například předpokládaného vývoje na trhu nemovitostí, předpokladu rozvoje území, pracovních příležitostí v místě a blízkém okolí a řady dalších kritérií.

Obvyklá cena

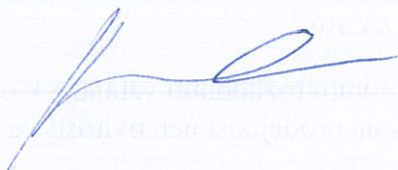
20 200 000 Kč

slovy: Dvacetmilionůdvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.16

V Brně 10.2.2019

Ing. Rudolf Klika
Nivky 10
628 00 Brno



**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 27. 3. 1985, č.j. Spr. 1306/85, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 12/4433/2019 znaleckého deníku.

**SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH****Podklady a přílohy**

počet stran A4 příloze

Snímek katastrální mapy
Mapa oblasti

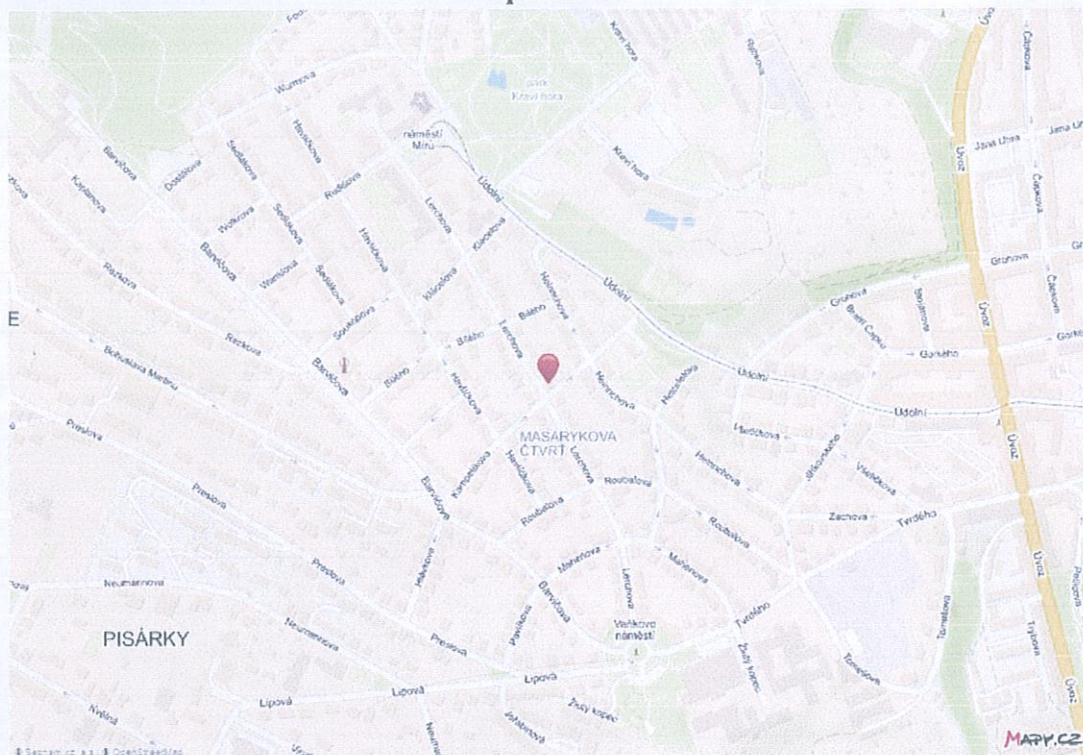
1
1

Kopie katastrální mapy

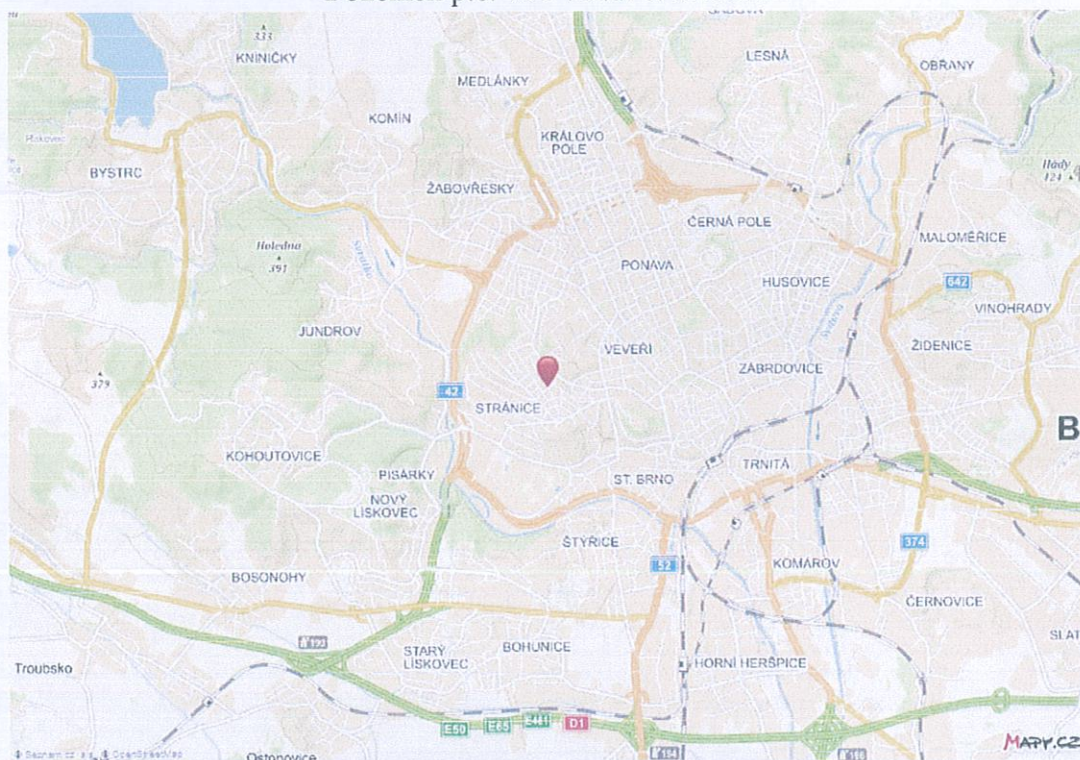


Pozemek p.č. 751 v k.ú. č. 610330

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 751 v k.ú. č. 610330



Pozemek p.č. 751 v k.ú. č. 610330