



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 1475/053/2020

o ceně rodinného domu Kopretinová č.p. 895/10, včetně součástí, a příslušenství a dotčených pozemků, to vše v k.ú. Jundrov.

- | | |
|-----|--------------------------------|
| I. | cenou dle oceňovacího předpisu |
| II. | cenou v čase a místě obvyklou |

Objednatel znaleckého posudku:

**Paní Barbora PAVLÍKOVÁ
Kopretinová 895/10
637 00 Brno - Jundrov**

Účel znaleckého posudku:

Ocenění nemovitosti se provádí pro účely jejího prodeje

Dle 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 3.9.2020 znalecký posudek vypracoval:

Tomáš Uher
Roháčova 853
39181 Veselí nad Lužnicí

Počet stran: 25 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

8.9.2020

1. Znalecký úkol

Zhotovení ocenění na

**- *rodinný dům Kopretinová č.p. 895/10 , včetně součástí, příslušenství
a dotčených pozemků, to vše v k.ú. Jundrov.***

- cenou zjištěnou, dle vyhlášky Ministerstva financí č. 188/2019 Sb, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel.

- cenou v čase a místě obvyklou,

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům Kopretinová č.p. 895/10
Adresa předmětu ocenění:	Kopretinová 895/10 637 00 Brno - Jundrov
LV:	1317
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Jundrov
Počet obyvatel:	380 681
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	4 916,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.9.2020 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitosti a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- Informace o parcelách a stavbách z evidence ČUZK,
- Snímky katastrální mapy
- Snímek ortofotomapy
- Částečná projektová dokumentace

a dále bylo použito pro vytvoření znaleckého posudku

- fotodokumentace znalce
- místní šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměřování, digitální fotoaparát

5. Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Jan Mysliveček, Kopretinová 895/10, 637 00 Brno, LV: 1317, podíl: 1 / 2
Barbora Pavlíková, Kopretinová 895/10, 637 00 Brno, LV: 1317, podíl: 1 / 2

Vlastnické údaje jsou zřejmé z výše uvedených informací z ČUZK, pro předmětné k.ú., které jsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Byla předložena částečná projektová dokumentace ke stavbě. Znalci byly poskytnuty dále ústní informace, které jsou považovány za pravdivé. Znalec u vědomí této skutečnosti provedl ocenění nemovitostí s výhradou toho, že nepřebírá zodpovědnost za poskytnuté údaje a dále tyto ani jiné dostupné údaje nezkoumá a bere je jako pravdivé a reálné.

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům Kopretinová č.p. 895/10, včetně součástí, příslušenství a dotčených pozemků, se nachází v Brně, městské části Jundrov, při jejím západním okraji, ve svažitém terénu nad ul. Kopretinová, která se napojuje do ulice Veslařská. RD je usazen v zářezu svahu s orientací hlavního vstupu do domu na severovýchod nad fotbalovým hřištěm. Oceňovaný objekt sestává z několika částí. Jedná se o rodinný dům, vedlejší stavby - dřevěné kůlny ve špatném stavebně technickém stavu, venkovní úpravy, porosty a o pozemky. Dle sdělení objednatele, byl dům dostavěn v roce 2010. Dům v relativně dobré kondici, však s mírně horší údržbou. Velká celková výměra pozemku 2 600 m².

RD je obdélníkového půdorysu se dvěma vstupy do RD. Jeden vstup z úrovně 1.PP, zde je také situován vjezd do garáže, druhý vstup je řešen ze zahrady z úrovně 1.NP. RD je podsklepen, má 2 NP a zastřešení sedlovou nerovnoměrnou střechou umožňující po své celé délce vestavbu podkroví s vikýřem. RD je vhodně zasazen do prostředí. RD není pronajímán. Mírně ztížený vjezd do garáže RD.

Dům je založen na obvodových betonových pasech se zjevně neporušenou izolací, obvodové zdivo je provedeno z páleného sortimentu POROTHERM, v 1.PP z cihelného zdiva plného. Vodorovné konstrukce železobetonové monolitické, částečně s krytem dlažebním a textilním. Zastropení je v podkroví provedeno trámové, z dřevěným záklopem, zespod SDK. Krov dřevěný vaznicový, sedlový. Střešní kryt pálený, taškový. Klempířské konstrukce pozink, okna dřevěná, izotermická, dveře dřevěné, plné a prosklené. Vnější omítky novodobé, stavba je zateplena dodatečnou izolací v 1.NP a výše. Vnitřní omítky vápenné, štukové. Ohřev TUV 2x bojler a ,

vytápění kotlem na TP (pelety) a elektrokotel, podlahové vytápění v celém RD, rozvod vody v plast. trubkách, 2 x koupelna (vana a sprch.kout) a 4x splachovací WC, rozvod el. energie v Cu. Dům je napojen na obecní kanalizační a vodovodní řád. Napojení RD na rozvod zemního plynu není. Zvláštností RD je existence výtahové šachty, která prochází celým RD (uprostřed schodišťového tělesa – bezbariérová stavba).

Na pozemcích se nacházejí, jak již výše uvedeno, různé venkovní úpravy (opěrné zdi, chodníčky, oplocení, vjezdová vrata a vrátka a další. porosty okrasné a ovocné, které jsou pro účely tohoto znaleckého posudku oceněny zjednodušeným způsobem.

Na pozemcích jsou zhotoveny další dvě stavby, jedna je zanesena do evidence katastrálního úřadu, druhá nikoliv. Obě stavby - dřevěné kůlny, bez spojení se zemí pevným základem, jsou ve špatném stavebně technickém stavu a dle názoru znalce jsou určeny k odstranění. Z titulu této skutečnosti znalec shora uvedené stavby neoceňuje.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Přípojka vody
3. Přípojka kanalizace DN 150 mm
4. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel
5. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - šedé
6. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
7. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
8. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
9. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm
10. Pozemky
11. Porosty

Věcná břemena váznoucí na majetku

Věcné břemeno užívání

I. OCENĚNÍ DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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	0,01
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,463}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
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 - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,390}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,959}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$(15,00 \cdot 10,00) + (1,95 \cdot 5,10) =$	159,95	2,90 m
1.NP	$(15,00 \cdot 10,00) + (1,95 \cdot 5,10) =$	159,95	2,90 m
2.NP	$(15,00 \cdot 10,00) + (1,95 \cdot 5,10) =$	159,95	2,90 m
Zastřešení	$(15,00 \cdot 10,00) =$	150,00	1,35 m
Vikýř	$5,10 \cdot 3,70 / 2 =$	9,44	3,10 m
		639,29 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$((15,00 \cdot 10,00) + (1,95 \cdot 5,10)) \cdot (2,90) =$	463,84
NP	1.NP	$((15,00 \cdot 10,00) + (1,95 \cdot 5,10)) \cdot (2,90) =$	463,84
NP	2.NP	$((15,00 \cdot 10,00) + (1,95 \cdot 5,10)) \cdot (2,90) =$	463,84
Z	Zastřešení	$((15,00 \cdot 10,00)) \cdot (1,35 / 2) =$	101,25
Z	Vikýř	$(5,10 \cdot 3,10 \cdot 3,70) / 6 =$	9,75

Obestavěný prostor - celkem:

1 502,52 m³

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	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	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	dodatečné zateplení	N	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	25
10. Vnitřní obklady	dřevěné obložení	S	75
11. Schody	železobetonové monolitické	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěná s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	podlahové	N	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout	N	100

25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	25	1,00	0,60
10. Vnitřní obklady	S	2,40	75	1,00	1,80
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	N	4,20	100	1,54	6,47
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100	1,54	7,70
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					105,71
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0571

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,68	10	175	5,71	0,3243
2. Zdivo	S	23,40	100,00	1,00	23,40	24,63	10	140	7,14	1,7586
3. Stropy	S	9,10	100,00	1,00	9,10	9,58	10	140	7,14	0,6840
4. Střecha	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,68	10	110	9,09	0,5163
5. Krytina	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,47	10	60	16,67	0,5784
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,84	10	55	18,18	0,1527
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,42	10	65	15,38	0,9874
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,95	10	45	22,22	0,6555
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,32	10	40	25,00	0,5800

11. Schody	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,42	10	140	7,14	0,1728
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,37	10	65	15,38	0,5183
13. Okna	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,37	10	65	15,38	0,8259
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,21	10	47	21,28	0,4703
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,37	10	47	21,28	0,2915
16. Vytápění	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,58	10	35	28,57	1,5942
17. Elektroinstalace	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,42	10	37	27,03	1,1947
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	10	40	25,00	0,1575
19. Rozvod vody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,05	10	35	28,57	0,8714
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,79	10	30	33,33	0,5966
22. Kanalizace	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,84	10	45	22,22	0,6310
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53	10	22	45,45	0,2409
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,53	10	45	22,22	1,0066
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	10	45	22,22	0,0711
Opotřebení:										14,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0571
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 975,82
Plná cena: 1 502,52 m ³ * 5 975,82 Kč/m ³	=	8 978 789,07 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 14,9 % /100)	*	0,851
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 640 949,50 Kč
Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	7 327 670,57 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	7 327 670,57 Kč

2. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená [Kč/m]	=	997,56
Plná cena: 20,00 m * 997,56 Kč/m	=	19 951,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	15 960,96 Kč
*	0,959
=	15 306,56 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= 15 306,56 Kč

3. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

Délka:

24,00 m

Ocenění

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

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/m]

=	1 240,-
*	1,2000
*	2,4160
=	3 595,01
=	86 280,24 Kč

Plná cena: 24,00 m * 3 595,01 Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	69 024,19 Kč
*	0,959
=	66 194,20 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

= 66 194,20 Kč

4. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 26,00 m

Ocenění

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

= 195,-

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

* 1,2000

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

* 2,3070

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 539,84

Plná cena: 26,00 m * 539,84 Kč/m

= 14 035,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

* 0,800

Nákladová cena stavby CS_N

= 11 228,67 Kč

Koeficient pp

* 0,959

Cena stavby CS

= 10 768,29 Kč

Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel - zjištěná cena

= 10 768,29 Kč

5. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - šedé

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.8. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - šedé

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 40,00 m²

Ocenění

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

= 810,-

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

* 1,2000

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

* 2,4370

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 2 368,76

Plná cena: 40,00 m² * 2 368,76 Kč/m²

= 94 750,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

* 0,800

Nákladová cena stavby CS_N

= 75 800,32 Kč

Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	72 692,51 Kč

Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - šedé - zjištěná cena = 72 692,51 Kč

6. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 50,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	701,86
Plná cena: 50,00 m ² * 701,86 Kč/m ²	=	35 093,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 40 = 37,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)	*	0,625
Nákladová cena stavby CS_N	=	21 933,13 Kč
Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	21 033,87 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 21 033,87 Kč

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	4 240,38
Plná cena: 1,00 ks * 4 240,38 Kč/ks	=	4 240,38 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 5 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 30 = 16,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 16,7 \% / 100)$	*	0,833
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 532,24 Kč
Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	3 387,42 Kč
Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	3 387,42 Kč

8. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	10 001,45
Plná cena: 1,00 ks * 10 001,45 Kč/ks	=	10 001,45 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 5 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 30 = 16,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 16,7 \% / 100)$	*	0,833
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 331,21 Kč
Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	7 989,63 Kč
Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	7 989,63 Kč

9. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 123,00 m²

Ocenění

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

= 290,-

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

* 1,2000

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

* 2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **817,10**

Plná cena: 123,00 m² * 817,10 Kč/m²

= **100 503,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 50 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)

* 0,900

= 90 452,97 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

výhřev krytu 100 000,00Kč 10,00 %

+ 90 000,- Kč

Hodnota technologického zařízení celkem

= 90 000,- Kč

Upravená cena technologického zařízení (vybavení)

+ 90 000,- Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= **180 452,97 Kč**

Koeficient pp

* 0,959

Cena stavby CS

= **173 054,40 Kč**

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm -

= **173 054,40 Kč**

výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

**Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm -
zjištěná cena**

= **86 527,20 Kč**

10. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,010**

Index polohy pozemku I_P = **0,950**

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
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 - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,010 * 0,990 * 0,950 = \mathbf{0,950}$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	4 916,-	0,950		4 670,20
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný				
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	4 916,-	0,950		4 670,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1745	24	4 670,20	112 084,80
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	zahrada	1746	1 068	4 670,20	4 987 773,60
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	zahrada	1747/1	1 349	4 670,20	6 300 099,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1747/2	159	4 670,20	742 561,80
Stavební pozemky - celkem			2 600	12 142 520,-	

Pozemky - zjištěná cena celkem = **12 142 520,- Kč**

11. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	11 287 872,00
Celková výměra pozemku	m ²	2 417,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 400,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	6 538 279,19
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	424 988,15
Porosty - zjištěná cena celkem	=	424 988,15 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb.
jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí	=	10 000,- Kč
-------------------------------------	---	--------------------

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům	7 327 670,60 Kč
2. Přípojka vody	15 306,60 Kč
3. Přípojka kanalizace DN 150 mm	66 194,20 Kč
4. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel	10 768,30 Kč
5. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - šedé	72 692,50 Kč
6. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	21 033,90 Kč
7. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	3 387,40 Kč
8. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	7 989,60 Kč
9. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm	86 527,20 Kč
10. Pozemky	12 142 520,- Kč
11. Porosty	424 988,20 Kč

Ocenění - celkem: **20 179 078,50 Kč**

Věcná břemena váznoucí na majetku

Věcné břemeno užívání	-10 000,- Kč
-----------------------	--------------

Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem: **-10 000,- Kč**

Výsledná cena po odečtení břemen - celkem: **20 169 078,50 Kč**

Výsledná cena - celkem: **20 169 078,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **20 169 080,- Kč**

slovy: Dvacetmilionůjednostošedesátdevěttisícosmdesát Kč

II. ZJIŠTĚNÍ CENY V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2, odst. 1 popsán „Způsob oceňování majetku a služeb“ takto :

- (1) Majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

- (3) Cena určená dle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná

Stanovená, resp. odhadnutá cena v čase a místě obvyklá je peněžním vyjádřením uznání hodnoty zboží (v našem případě nemovitostí) subjektů vstupujících na trh. Kriteriem uznání hodnoty zboží je ochota kupujícího subjektu vynaložit určitou částku za předmětné zboží, popř. službu v čase a místě. V drtivé většině se jedná o odraz zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností v čase, což je v tomto případě obtížně možné. Do poměření vstupují různé faktory se svými vahami, které rozhodně nemusí být identické u kupujících subjektů. Tyto faktory by objektivně měly odrážet proměnlivost reality, která rozhodně není statickým prvkem, nýbrž významně dynamickým (to, co se bude pro jeden subjekt zdát velmi výhodné, nemusí být s ohledem na záměr výhodné pro subjekt druhý). Je nutné mít na paměti, že zboží, tedy i nemovitost, mohou prodat pouze za ekvivalent vyjádřený např. v penězích pouze ve výši, kterou je kupující subjekt ochoten zaplatit. Jak již bylo shora uvedeno, na odhad ceny v čase a místě obvyklé má vliv celá plejáda faktorů. Budou jimi rozhodně umístění, dopravní dostupnost, současné i budoucí využití, výměra a tvar pozemku, dislokace v místě, okolní prostředí, návaznost na infrastrukturu, efektivnost eventuelního dalšího zpeněžení, komerční atraktivita nemovitostí, možnost dalšího rozvoje, míra nutnosti investic, region, v němž je dislokován oceňovaný majetek a řada dalších.

Takto stanovený odhad ceny v čase a místě obvyklé je poplatný zdroji vstupních dat v čase a místě, způsobu naložení s těmito daty a v neposlední řadě interpretace výstupů v poměření srovnatelných druhů zboží. S ohledem k výše uvedenému si znalec **nemůže osobovat licenci naprosté přesnosti stanovení takové ceny a z toho důvodu je cena obvyklá stanovena přibližně okolo částky, do které by se mohly vejít záměry fiktivních kupujících subjektů.**

Stanovení obvyklé – tržní ceny RD bylo relativně možné z důvodů existence rámcově srovnatelných nabízených objektů. V nabídce jsou stavby RD, které jsou po nedávné rekonstrukci. Důležitým hodnotícím kriteriem bylo dispozice stavby výměra pozemku.

Stanovení obvyklé ceny bylo provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz a na základě obchodovaných cen obdobných realit v lokaci. Dále na základě konzultací s makléři paní Staňkovou z RK Real Home Partners sro a paní Natálií Žampach-Kohlmunzerovou z Unicareal sro, kteří nemovitosti, použité v porovnání, nabízejí. Do porovnání byly nalezeny celkem 3 nabídky RD s rámcově přibližnými znaky jako je odhadovaná nemovitost v ul. Kopretinová. Všechny porovnávané nemovitosti jsou uloženy v archivu znalce, nejsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

Výše obvyklé – tržní ceny, je výsledkem porovnání obdobných nemovitostí v čase a jak již shora uvedeno, v blízkém okolí. Dále znalec zohlednil skutečnost požadované – inzerované ceny za nemovitost v navýšení o 5 z celkové ceny jako redukci na zdroj informací o nemovitosti. Toto navýšení prodejní ceny je připočteno prodávajícím (popř. realitní kanceláři) k prodejní ceně, jednak průměrnou výší provize zprostředkovatele prodeje a dále navýšením ceny prodávajícím z důvodu možnosti jednání o prodejní/kupní ceně. Proto výše uvedené navýšení znalec z ceny odpočítává.

V případě nabídky Veslařská 31, která byla ve výši 28 mil Kč, byla tato cena zredukována na částku 18 mil. Kč. Tuto částku byli zájemci ochotni za nabízenou nemovitost zaplatit. Nemovitost je za částku 28 mil Kč nabízena okolo dvou let.

Úroveň obvyklých (obecných, tržních) cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností a v čase. Specifikace „v místě“ znamená v blízkém okolí, což pro účely tohoto posudku bylo možné realizovat (viz text výše). Specifikace „v čase“ znamená optimální časové rozpětí – cca 6 měsíců od rozhodného data uveřejnění.

Znalec, z důvodu přesnějšího postižení specifik porovnávaných a hodnocené/odhadované nemovitosti, provedl odhad ceny v čase a místě obvyklé způsobem **nepřímým**, tedy s použitím srovnávacího etalonu a ten byl následně konfrontován s odhadovanou nemovitostí.

Klady nemovitosti

- umístění u ul. Kopretinová – klidné místo s výhledem na údolí MČ Komín a dále k Řečkovcům
- nedávná výstavba 2010,
- bezbariérový RD – šachta na výtah
- podlahové vytápění,
- dva zdroje vytápění
- dobrá stavebně technická kondice RD
- velký pozemek 2600 m²
- zateplený RD

Zápory nemovitosti

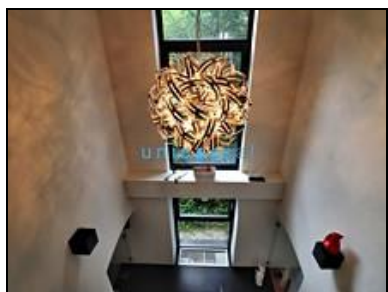
- relativně větší vzdálenost do centra
 - poměrně prudší svah pozemku
 - věcné břemeno užívání přístupové cesty pro sousední RD
-

Nabídka č. 1

Prodej vily Veslařská 172, Brno – Jundrov, 13 500 000 Kč

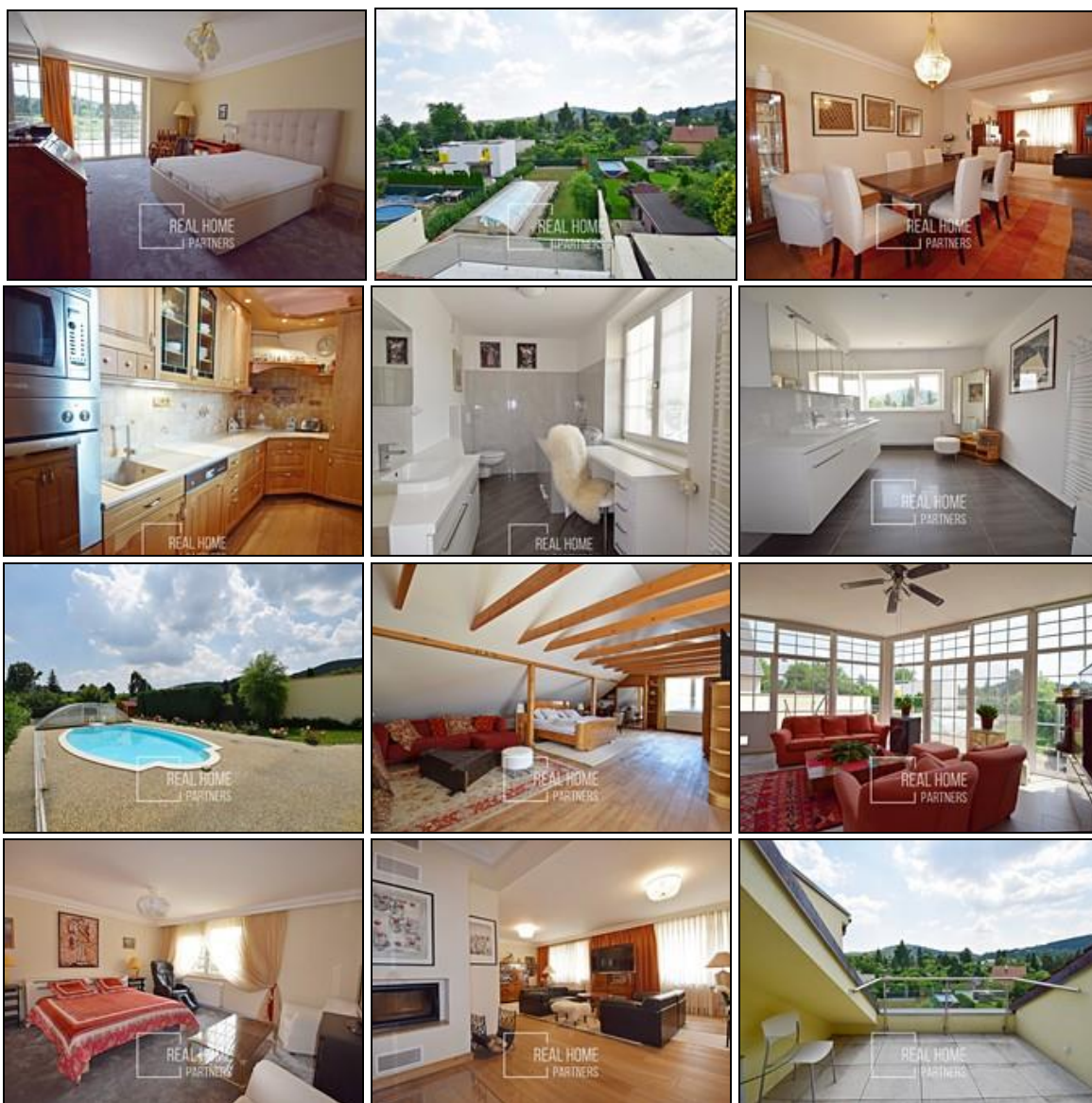
v mírném svahu bez možnosti příjezdu přímo ke stavbě RD, přístup pouze pěší, užitná plocha 211 m², zastavěná plocha 108 m²

Samostatně stojící cihlový dům postavený v 30. letech minulého století s 3 bytovými jednotkami (5+kk, 2x 1+kk), umístěný v klidné oblasti městské části Brno-Jundrov, při ulici Veslařská v bývalé kolonii Linaheim 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. V 1. PP se nachází 2 samostatně přístupné bj, každá 1+kk o ploše cca 20m², vybavené WC a koupelnami se sprchovými kouty, umyvadly. Na podlaží je dále kotelná 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, 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 (elektrina, 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. Podlaží: 3, vybavení: Částečně.



Nabídka č. 2

Prodej rodinného domu Veslařská 31, Brno – Jundrov, užitná plocha 197 m², pozemek 538 m². Požadovaná cena 28 mil Kč, nabízeno cca 2 roky, reálná cena 18 mil Kč. Čtyřpodlažní RD, podsklepený, s průjezdem (garáž pro 2-3 auta). Rekonstrukce 2015 (zateplení, střecha, podlahy, terasy, izolace, elektřina, rozvody vody). V přízemí domu je chodba, koupelna se sprchovým koutem, toaleta, kuchyň s kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, obývací pokoj s jídelním koutem, oboustranný krb. Bazén a zahradní domek. V 2.NP se nachází tři ložnice a dvě koupelny a toaleta. Z jedné z ložnic je vstup na terasu, s výhledem na Wilsonův les. Ve 3. NP se nachází prostorná ložnice s terasou a koupelnou. 1. PP obsahuje 3 místnosti - sklep, sklad, technickou místnost s plynovým kotlem. Dům je vytápěn plynovým kotlem a krbem s horkovzdušnými rozvody, klimatizace. Celý dům je zateplený a je napojen na kanalizaci, vodu, elektřinu i plyn. Sklep, bezbariérový RD, vybavení částečně,



Nabídka č. 3

Prodej rodinného domu Sosnová 13, Brno – Jundrov, užitná plocha 116 m², pozemek 437 m². 12 300 000 Kč. Zastavěná plocha RD 62 m², velká garáž 38 m², krytý bazén, celkem zastavěná plocha 150 m², pozemek 437 m². Bazén s vyhříváním a protiproudem, podvodní světla. Přízemí

velký byt 1+1 o 58 m2, koupelna se sprchovým koutem a toaletou, samostatná kuchyně, technická místnost, samostatný vstup. Podkroví - vstup po venkovním schodišti byt 2+1 o velikosti 58 m2. Bramac, klemp. prvky z mědi. Venkovní zastřešené stání pro dvě auta, další dvě vozidla na pozemku. Bydlení u lesa v krásné přírodě. Stav objektu dobrý, ÚT plynové, nepodsklepeno.



	umístění	cena celkem	koefficient redukce na pramen	cena po redukcii na pramen	užitná plocha m2	Přepočet redukované ceny / m2
	RD Kopretinová 10				370	
1	RD Veslařská 172	13 500 000	0,95	12 825 000	210	61 071
2	RD Veslařská 31	18 000 000	1,00	18 000 000	197	91 371
3	RD Sosnová 13	12 300 000	0,95	11 685 000	116	100 733

celkem průměr		12 016 177
	maximum	16 149 829
	minimum	9 710 015
směrodatná výběrová odchylka		3 587 840
spodní hranice		8 428 337
horní hranice		15 604 017

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti objektu **RD Kopretinová 10**, činí cena srovnáním částku

Spodní hranice intervalu $8\,428\,337,- \times 1,86 = 15\,676\,706,- \text{ Kč}$

Horní hranice intervalu $15\,604\,017,- \times 1,86 = 29\,023\,472,- \text{ Kč}$

Střed intervalu $(15\,676\,706,- \text{ Kč} + 29\,023\,472,- \text{ Kč})/2 = \mathbf{22\,350\,088,- \text{ Kč}}$

D. ZÁVĚR

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny RD Kopretinová 10 a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětnému RD (stavebně technický stav, umístění, prudší svah, tepelná pohoda, způsob a efektivita vytápění, velký a atraktivní pozemek, zájem o obdobné nemovitosti a pod), by se mohla cena obvyklá pohybovat, okolo částky

22 350 000,- Kč

8.9.2020

Tomáš Uher
Roháčova 853
39181 Veselí nad Lužnicí

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2009 pod č.j. Spr 1158/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1475/053/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 053/2020.

F. PŘÍLOHY

- Informace z evidence ČUZK,
- Snímky katastrální mapy
- Snímek ortofotomapy
- Fotodokumentace znalce