



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1515/024/2021

o ceně objektu, včetně součástí, příslušenství a pozemků
v ulici Zemědělská č.p./č.e. 868/55 v k.ú. Černá Pole

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

Zadavatel znaleckého posudku:

**Realitní kancelář IET s.r.o., IČO: 25538942
náměstí Svobody 87/18
602 00 Brno - střed**

Účel znaleckého posudku:

Ocenění majetku se provádí pro účely jeho prodeje

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 25.2.2021 znalecký posudek vypracoval:

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Počet stran: 26 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 7.3.2021

1. Znalecký úkol

Zhotovení znaleckého posudku

**- o ceně objektu, včetně součástí, příslušenství a pozemků
v ulici Zemědělská č.p./č.e. 868/55 v k.ú. Černá Pole**

- cenou zjištěnou, dle vyhlášky Ministerstva financí č.488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel.

- cenou v čase a místě obvyklou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Objekt na LV č. 1261 v k.ú. Černá Pole
Adresa předmětu ocenění: Zemědělská 868/55
602 00 Brno - Černá Pole
LV: 1261
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Černá Pole
Počet obyvatel: 381 346
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 956,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.2.2021 za přítomnosti vlastníka a znalce.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace z evidence ČUZK
- snímek katastrální mapy pro danou nemovitost

a dále byla použita

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

Roman Šilhan, Renneská třída 395/19, 639 00 Brno, LV: 1261, podíl 1 / 1

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

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

K vyhotovení znaleckého posudku byla doložena částečná dokumentace objektu. Znalec provedl místní šetření a dále byly znalci poskytnuty pouze ústní informace, které tento považuje 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 nezkontroluje a bere je jako pravdivé a reálné.

2. Celkový popis nemovité věci

Oceňován je objekt v ulici Zemědělská č.p./č.e. 868/55, Černá Pole (dále jen „Objekt“) s restauračními a ubytovacími kapacitami. Objekt byl postavený v roce 1925 na st.p.č. 1700. Předmětem ocenění je dále stavba dřevěné pergoly na pozemku p.č. 1777/2 a oba dotčené pozemky, to vše tamtéž. Dům je umístěn nedaleko centrální části města. Je umístěn na rohu parku Stanislava Krátkého. Okolní zástavba je obdobného charakteru, popř. charakteru staveb k bydlení s komerčními prostory na 1.NP. Objekt je cca 100m od zastávky hromadné dopravy.

Objekt má 3 N.P a zastřešení sedlem (ve kterém lze zbudovat obytné podkroví - zbudované však není) a částečně pultem. Objekt je podsklepen. V 1.NP se nachází hlavní vstup do domu z ulice Zemědělská a komerční prostory - restaurace „Toscana“. V 1.PP je prostor bývalé diskotéky, který v současné době není využitý (covid) a měl být v budoucnu rekonstruován. V 2. a 3.NP jsou v současné době zbudované ubytovací prostory. Tyto jsou na 2.NP ve stavu probíhající rekonstrukce. 3.NP bez závad. Zastřešení sedlem, podkroví nebudováno, projekt však již existuje.

Po vstupu do hlavního nástupního prostoru domu z ul. Zemědělská se vejde do chodby, ve které je vpravo umístěna restaurace s barem, vlevo vstup do kuchyňské části a do části sociálního zázemí. Na tomto podlaží je zároveň umístěn provozní sklad restaurace/kancelář. Přímo od vchodu je schodiště s nástupem do vyšších NP a dále přímo a vpravo je vstup do 1.PP.

Dům je založen na kamenných a částečně betonových základech bez izolací. Svislé konstrukce jsou z cihelného zdiva, stropy v 1.PP jsou s rovným podhledem betonové v 1. a 2. NP se stropní konstrukcí dřevěnou, dvojitou trámovou, podbití a záklop prkny, rákos/rabic, omítka, ze spodní strany, částečně SDK, podlahy plovoucí a kameninová dlažba, schodnice z prostého kamene. Konstrukce střechy je sedlová s rovnoměrným sedlem a pultová, krov dřevěný vázaný, v relativně dobré kondici. Střešní krytina plechová, částečně osinkocementová a živičná (v malé míře zřejmě podtekliny). Klempířské konstrukce pozink. Vnější omítky hladké vápenné, v malé míře opadané po havarii prasklého potrubí, vnitřní omítky vápenné štukové. Vnitřní obklady standardní keramické na WC, kuchyni a v koupelnách. Obložkové i plechové zárubně. Dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Okna dřevěná izotermická. Kryt podlah v obytných prostorách plovoucí. V ostatních prostorách betony a keramická dlažba. Vytápění plyn.kotly, ÚT. Elektroinstalace je třífázová s pojistkovými automaty (Cu). Instalován bleskosvod není. Rozvod TUV a SUV v plastu. Instalace plynu je do domu provedena. Veřejný vodovod. Kanalizace je provedena do veřejné kanalizační sítě. Vybavení kuchyní standardní nerez. Vybavení WC samostatné, koupelna, sprch.kout/vana. V restauraci a diskotéce v rozdělení WC na dámy/pány, WC standardní splachovací.

V kuchyňské části restaurace je instalováno nerezové odsávací zařízení, provozní výťah z 1.PP do 1. NP. Předmětem ocenění je dále venkovní pergola.

Znalci byla sdělena skutečnost, že při posledních mrazech ze začátku roku 2021 došlo k popraskání vnitřní vodoinstalace a došlo tak k promáčení části stropní konstrukce nad 1.NP, které se také projevilo zamokřením obvodového zdiva (opadaný fasádní nátěr v malém rozsahu).

3. Obsah znaleckého posudku

1. "Objekt"
2. Pergola na st.p.č. 1777/2
3. Přípojka elektro
4. Rozvodná elektro skříň
5. Rozvodná elektro skříň hlavní vypínač
6. Přípojka plynu
7. Přípojka vody
8. Přípojka kanalizace
9. Stavební pozemky

I. OCENĚNÍ DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

D. 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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 spoluhl. 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 Praha 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 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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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 - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,609}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,111}$$

1. "Objekt"

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	(18,80*8,15)+(4,50*4,00)-(4,90*8,15)	=	131,29
1.NP	(7,65*18,20)+(4,40*3,60)	=	155,07
2.NP	(7,85*18,20)+(4,40*3,60)+(9,30*1,00)	=	168,01

2.NP terasa	(4,40*3,60)	=	15,84
3.NP	(7,85*18,20)+(9,30*1,00)	=	152,17
Zastřešení sedlem	(11,00*8,15)	=	89,65
Zastřešení sedlem	(5,0*9,90)	=	49,50
Zastřešení pultem	3,40*7,00	=	23,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	131,29 m ²	2,95 m	387,31
1.NP	155,07 m ²	3,05 m	472,96
2.NP	168,01 m ²	3,80 m	638,44
2.NP terasa	15,84 m ²	1,00 m	15,84
3.NP	152,17 m ²	3,15 m	479,34
Zastřešení sedlem	89,65 m ²	4,20 m	376,53
Zastřešení sedlem	49,50 m ²	2,50 m	123,75
Zastřešení pultem	23,80 m ²	0,50 m	11,90
Součet	785,33 m²		2 506,07

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 506,07 / 785,33	= 3,19 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	785,33 / 8	= 98,17 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$((18,80*8,15)+(4,50*4,00)-(4,90*8,15))*(2,95)$	=	387,29 m ³
1.NP	$((7,65*18,20)+(4,40*3,60))*(3,05)$	=	472,96 m ³
2.NP	$((7,85*18,20)+(4,40*3,60)+(9,30*1,00))*(3,80)$	=	638,44 m ³
2.NP terasa	$((4,40*3,60))*(1,00)$	=	15,84 m ³
3.NP	$((7,85*18,20)+(9,30*1,00))*(3,15)$	=	479,34 m ³
Zastřešení sedlem do L	$(1/2)*8,15*11,00*4,20 + (1/2)*9,90*5,00*2,50 + (1/12)*11,00*5,00*2,50*2,50/4,20$	=	256,96 m ³
Zastřešení pultem	$(3,40*7,00)*(0,50/2)$	=	5,95 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	387,29 m ³
1.NP	NP	472,96 m ³
2.NP	NP	638,44 m ³
2.NP terasa	NP	15,84 m ³
3.NP	NP	479,34 m ³
Zastřešení sedlem do L	Z	256,96 m ³
Zastřešení pultem	Z	5,95 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 256,78 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 vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	betonové	S	30
3. Stropy	dřevěné zdvojené pro vysokou únosnost	S	70
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	50
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	50
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná termoizolační	N	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba v 1. PP a 1. NP	S	66
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha	S	34
15. Vytápění	etážové, plynový kotel samostatné	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	kombi kotel plyn	S	100
22. Vybavení kuchyní	plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, pisoáry	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
31. Nerezové odsávání	z kuchyně	A	100
32. Společná tel.anténa	do restaurace a do všech bj + satelit	A	100
33. Kamerový systém	na zahrádku	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	30	1,00	2,43
3. Stropy	S	8,10	70	1,00	5,67
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	50	1,00	1,45
5. Krytiny střech	S	2,90	50	1,00	1,45
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30

9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,80	100	1,54	8,93
14. Povrchy podlah	S	3,30	66	1,00	2,18
14. Povrchy podlah	S	3,30	34	1,00	1,12
15. Vytápění	N	4,80	100	1,54	7,39
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
31. Nerezové odsávání	A	1,33	100	1,00	1,33
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$200\ 000,00 / (2\ 256,78 * 2\ 669,- * 0,9390 * 0,9872 * 0,9583 * 1,2000 * 2,3440) = 1,33$					
32. Společná tel.anténa	A	0,27	100	1,00	0,27
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$41\ 000,00 / (2\ 256,78 * 2\ 669,- * 0,9390 * 0,9872 * 0,9583 * 1,2000 * 2,3440) = 0,27$					
33. Komerový systém	A	0,23	100	1,00	0,23
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$35\ 000,00 / (2\ 256,78 * 2\ 669,- * 0,9390 * 0,9872 * 0,9583 * 1,2000 * 2,3440) = 0,23$					
Součet upravených objemových podílů					103,15
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0315

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 vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,91	100	175	57,14	3,3770
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	14,83	100	140	71,43	10,5931
3. Stropy	S	8,10	30,00	1,00	2,43	2,35	100	140	71,43	1,6786
3. Stropy	S	8,10	70,00	1,00	5,67	5,50	100	140	71,43	3,9287
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,01	26	110	23,64	1,4208
5. Krytiny střech	S	2,90	50,00	1,00	1,45	1,41	75	80	93,75	1,3219
5. Krytiny střech	S	2,90	50,00	1,00	1,45	1,41	26	80	32,50	0,4583
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,58	26	60	43,33	0,2513
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,08	26	60	43,33	3,0678
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,20	26	50	52,00	1,6640
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,55	26	40	65,00	1,0075
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,55	6	40	15,00	0,2325
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,62	100	140	71,43	1,8715
11. Dveře	S	3,70	50,00	1,00	1,85	1,79	26	50	52,00	0,9308

11. Dveře	S	3,70	50,00	1,00	1,85	1,79	6	50	12,00	0,2148
13. Okna	N	5,80	100,00	1,54	8,93	8,66	26	60	43,33	3,7524
14. Povrchy podlah	S	3,30	66,00	1,00	2,18	2,11	26	60	43,33	0,9143
14. Povrchy podlah	S	3,30	34,00	1,00	1,12	1,09	6	20	30,00	0,3270
15. Vytápění	N	4,80	100,00	1,54	7,39	7,16	6	30	20,00	1,4320
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,72	26	50	52,00	2,9744
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	26	50	52,00	0,1508
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,10	26	50	52,00	1,6120
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,01	26	60	43,33	1,3042
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,39	26	50	52,00	0,2028
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,94	6	30	20,00	0,3880
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,84	10	30	33,33	0,6133
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	50,00	1,00	2,10	2,04	6	40	15,00	0,3060
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	50,00	1,00	2,10	2,04	26	40	65,00	1,3260
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,26	26	50	52,00	0,6552
31. Nerezové odsávání		1,33	100,00	1,00	1,33	1,29	20	50	40,00	0,5160
32. Společná tel.anténa		0,27	100,00	1,00	0,27	0,26	6	30	20,00	0,0520
33. Kamerový systém		0,23	100,00	1,00	0,23	0,22	6	20	30,00	0,0660
Opotřebení:										48,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9872
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9583
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0315
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 879,06
Plná cena: 2 256,78 m ³ * 6 879,06 Kč/m ³	=	15 524 525,03 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 48,6 % /100)	*	0,514
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 979 605,87 Kč
Koeficient pp	*	1,111
Cena stavby CS	=	8 865 342,12 Kč
"Objekt" - zjištěná cena	=	8 865 342,12 Kč

2. Pergola na st.p.č. 1777/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	13,30*4,20 =	55,86	2,50 m
Zastřešení	13,30*4,70 =	62,51	1,50 m
		118,37 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(13,30*4,20)*(2,50) =	139,65
Z	Zastřešení	(13,30*4,70)*(1,50/2) =	46,88
Obestavěný prostor - celkem:			186,53 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	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	C	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech ONDULINE	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	keramická dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	C	31,80	100	0,00	0,00
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					48,40

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	7,10	100,00	1,00	7,10	14,67	26	175	14,86	2,1800
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	15,09	26	110	23,64	3,5673
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	16,74	26	60	43,33	7,2534
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	3,51	26	55	47,27	1,6592
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	12,60	26	55	47,27	5,9560
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	6,20	26	65	40,00	2,4800
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	2,27	26	65	40,00	0,9080
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	16,94	26	47	55,32	9,3712
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	11,98	26	37	70,27	8,4183
Opotřebení:										41,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4840
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 658,91
Plná cena: 186,53 m ³ * 1 658,91 Kč/m ³	=	309 436,48 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 41,8 % /100)	*	0,582
Nákladová cena stavby CS_N	=	180 092,03 Kč
Koeficient pp	*	1,111
Cena stavby CS	=	200 082,25 Kč
Pergola na st.p.č. 1777/2 - zjištěná cena	=	200 082,25 Kč

3. Přípojka elektro**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	4,00 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):		*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	565,34

Plná cena: 4,00 m * 565,34 Kč/m = 2 261,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 60 = 43,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 43,3 \% / 100)$

* 0,567

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 282,19 Kč

Koeficient pp

* 1,111

Cena stavby CS

= 1 424,51 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena

= 1 424,51 Kč

4. Rozvodná elektro skříň

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.3.3. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem
rozměrů 1150 x 300 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

0,48 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 10 920,-

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

* 1,2000

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

* 2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 31 659,26

Plná cena: 0,48 m³ * 31 659,26 Kč/m³

= 15 196,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 50 = 52,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 52,0 \% / 100)$

* 0,480

Nákladová cena stavby CS_N

= 7 294,29 Kč

Koeficient pp

* 1,111

Cena stavby CS

= 8 103,96 Kč

Rozvodná elektro skříň - zjištěná cena

= 8 103,96 Kč

5. Rozvodná elektro skříň hlavní vypínač

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.3.1. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 750 x 300 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	0,29 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	6 900,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	20 004,48
Plná cena: 0,29 m ³ * 20 004,48 Kč/m ³	=	5 801,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 50 = 52,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 52,0 % / 100)	*	0,480
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 784,62 Kč
Koeficient pp	*	1,111
Cena stavby CS	=	3 093,71 Kč
Rozvodná elektro skříň hlavní vypínač - zjištěná cena	=	3 093,71 Kč

6. Přípojka plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	9,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5280
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	925,25
Plná cena: 9,00 m * 925,25 Kč/m	=	8 327,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 50 = 42,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 42,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,580
=	4 829,81 Kč
*	1,111
=	5 365,92 Kč

Přípojka plynu - zjištěná cena

= **5 365,92 Kč**

7. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

9,00 m

Ocenění

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

= 420,-

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

* 1,2000

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

* 2,5520

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 286,21**

Plná cena: 9,00 m * 1 286,21 Kč/m

= **11 575,89 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 71 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 71 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 71 / 71 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 736,38 Kč**

Koeficient pp

* 1,111

Cena stavby CS

= **1 929,12 Kč**

Přípojka vody - zjištěná cena

= **1 929,12 Kč**

8. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 11,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	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):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 386,54
Plná cena: 11,00 m * 4 386,54 Kč/m	=	48 251,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 67 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 67 / 100 = 67,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 67,0 \% / 100)$

* 0,330

Nákladová cena stavby CS_N

= **15 923,14 Kč**

Koeficient pp

* 1,111

Cena stavby CS

= **17 690,61 Kč**

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= **17 690,61 Kč**

9. Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku $I_P = 1,100$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,100 = 1,111$

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	5 956,-	1,111		6 617,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1701	168	6 617,12	1 111 676,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1777/2	49	6 617,12	324 238,88
Stavební pozemky - celkem			217		1 435 915,04
Stavební pozemky - zjištěná cena celkem				=	1 435 915,04 Kč

E. Rekapitulace

1. "Objekt"	8 865 342,- Kč
2. Pergola na st.p.č. 1777/2	200 082,- Kč
3. Přípojka elektro	1 425,- Kč
4. Rozvodná elektro skříň	8 104,- Kč
5. Rozvodná elektro skříň hlavní vypínač	3 094,- Kč
6. Přípojka plynu	5 366,- Kč
7. Přípojka vody	1 929,- Kč
8. Přípojka kanalizace	17 691,- Kč
9. Stavební pozemky	1 435 915,- Kč

Výsledná cena - celkem:

10 538 948,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

10 538 950,- Kč

slovy: Desetmilionůpěstřicetosmtisícdevětsetpadesát Kč

Znalec upozorňuje na skutečnost, že cena zjištěná slouží pouze jako část ZP s podrobným popisem a skladbou dotčených nemovitostí a nemá vliv na odhad ceny v čase a místě obvyklé.

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 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 kalami. 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.

- (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. Kriteřiem 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). Proto je využíván institut intervalu ceny. Je nutné mít na paměti, že zboží, tedy i nemovitost, mohou prodat pouze za ekvivalent vyjádřený např. v penězích pouze ve výši, za kterou je subjekt kupující 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 eventuálního dalšího zpeněžení, komerční atraktivita nemovitostí, 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 ceny, do které by se mohly vejít záměry kupujících subjektů.**

Stanovení obvyklé – tržní ceny šetřených objektů přímo je relativně obtížné. Je to tím, že na realitním trhu nejsou nabízeny nemovitosti obdobné (ve smyslu ubytování s restaurací se svými

specifiky) jako je nemovitost Zemědělská č.p.55. Znalec v této situaci přistoupil k porovnávání s nemovitostmi, které jsou tvořeny bytovými prostory a obecně komerčními prostory. V této souvislosti znalec upozorňuje na skutečnost, že takto specifické nemovitosti, jako je objekt Zemědělská č.p.55, se realizují poměrně dlouho. Dále znalec upozorňuje na skutečnost, nižší relevance výsledku porovnání, právě z důvodu nesourodých nabídek do porovnání. V nabídce jsou obdobné nemovitosti v perimetru cca do 6 km, však vše v Brně. Stanovení obvyklé ceny bylo provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz a konzultacemi s makléři v místě. Byly přijaty inzerované nabídky, které jsou v nabídkách a jejich cena byla redukována na zdroj informací, resp. na předpokládanou kupní – prodejní cenu - **redukci na zdroj informací** v navýšení o 15 % z celkové ceny. 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. Výše redukce byla konzultována s makléři (viz reálná prodejní cena objektu). Jeden objekt byl realizován, u něho je koef. redukce na pramen ve výši 1.

Pro hodnocení srovnání byly nalezeny celkem 3 nabídky prodeje BD s komerčními prostory.

Specifikace nabídek realizovaného prodeje

1. Objekt Vranovská 52 (restaurace se 4 bj) Brno

Bytový dům (dále jen BD) s 5 bytovými jednotkami a nebytovým prostorem - restaurací „U pavouka“, na adrese Vranovská č.p./č.e. 833/52, v k.ú. Husovice, Brno. BD byl postavený pravděpodobně v roce 1920 na st.p.č. 532/1. Předmětem ocenění je dále stavba na pozemku st.p.č. 532/2 a předmětné pozemky, to vše tamtéž. Dům je umístěn nedaleko centrální části města. Okolní zástavba je obdobného charakteru jako oceňovaná nemovitost. BD je cca 300 m od zastávky hromadné dopravy. BD není rozdělen na bj a nbj dle „zákona“. Stavba má rozvojový potenciál, zejména ve zvýšení stavby o jedno až dvě nadzemní podlaží a vestavbě podkroví. Celý objekt byl zcela rekonstruován od roku 1994 do roku 2016. Kuchyň má instalováno nerezové odsávací zařízení s rekuperací teplého vzduchu, čističky vzduchu - odsávání vzduchu s rekuperací z prostoru restaurace, dva výtahy z 1.PP do 1. NP, jeden z vnějšku/ ulice do 1. PP (sudy a velký koloniál), druhý výtah z 1.PP (příprava surovin) do prostoru kuchyně v 1. NP a další úpravy. Celková cena prodeje i s přilehlým dvorem 32,5 mil Kč. Samotná restaurace s bj za 25 mil.Kč



2. BD s komerčními prostorami (restaurace, kanc. a bj) Brno – Ponava, Štefánikova 64,

Nájemní dům v perfektním stavu o 5ti podlažích s výtahem, před 7mi lety kolaudován po kompletní rekonstrukci. V 1.PP se nachází sklady, zázemí pro restauraci, kanceláře, kotelna a pod., v 1NP se nachází zavedená luxusní restaurace v provozu (restaurace LOYDS), kompletně nadstandardně vybavená s letní zahrádkou. V 2. NP, 3.NP a 4.NP se nachází kanceláře s kompletním zázemím. V podkroví byla vystavěna bytová jednotka o velikosti 120 m² se dvěma balkony. Celková užitná plocha domu činí 1000 m². Velkou předností této nemovitosti je průjezd do dvorního traktu, kde se nachází 10 parkovacích míst. Výtah. Nabízeno cca 2 roky. Prodej firmy. Znalec však dále získal informace, že uvedený objekt byl jinou realitní kanceláří nabízen také necelé 2 roky. Objekt je zděný, stropní konstrukce betonové a dřevěné trámové, schodiště do patra betonové, podlahy povrchová úprava dlažba, plovoucí a textilní kryt, veškeré přípojky v nemovitosti, kotel plynový pro vytápění jednotlivých nebytových a bytových prostor po podlažích samostatně. Okna a výkladce plastové. Střecha sedlová, krov dřevěný, krytina betonová nová. Kolaudace objektu po rekonstrukci v roce 2013. Celková zastavěná plocha činí 355 m², plocha parkování ve dvoře 316 m². Celková užitná plocha domu činí 1000 m². Nepodsklepeno. Nabízeno za částku 42 mil Kč. Reálná cena prodeje okolo 35 mil.Kč.



3. BD s komerční částí (obchod papírnictví, kanc. a 3 bj) Brno město, Česká 164/7,

Jedná se o 28% podíl na nemovitosti Česká 7, Brno. Nemovitost má celkem 4 nadzemní a jedno podzemní podlaží, nachází se na ulici Česká 7 a navazuje skrze dvorní trakt na ul. Veselá 14. Pozemek o výměře 545 m². Objekt je komerčně pronajímán, současná pronajmutelná plocha cca 1150 m². Stavebně technický stav dobrý, nabízeno déle jak půl roku

- 1.NP – obchodní prostory - secondhand, zlatnictví, směnárna (vstup z ul. Česká 7)
- 2.NP – část obchodní prostory a kanceláře
- 3.NP – coworkingový prostor/ ubytování (vstup z ul. Veselá 14)
- 4.NP – krátkodobé ubytování, možné rozšíření části domu o půdní prostory do ul. Veselá 14
- 1.PP – sklepní prostory nyní nejsou využity, dříve využíváno jako zázemí obchodu (sklad oděvů)

Nemovitost byla v průběhu posledních dvaceti let postupně revitalizována a rekonstruována. Roční příjem z pronájmu všech jednotek 6.800.000,- Kč, náklady na provoz cca 1 mil Kč. Prodejní cena 28% podílu činí 30 mil.Kč. S ohledem na stejné podmínky pro všechny porovnávací nemovitosti, dopočet do celé nemovitosti cca 100 mil Kč. Znalec u této nabídky odpočítá znevýhodnění této nemovitosti ve smyslu spoluvlastnictví (minoritní část).



Ze shora uvedených charakteristik je zřejmé, že objekty do porovnání nejsou a ani nemohou být zcela shodné. Jsou však relativně obdobné některými kvalitativními a kvantitativními znaky, jaké má šetřená nemovitost na Zemědělské ulici, s výhradou kapacity ubytování. Všechny nemovitosti jsou aktivní (omezení covid). Porovnávané nemovitosti jsou uloženy v archivu znalce a nejsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

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“ by mělo znamenat optimální časové rozpětí - 4 měsíce od rozhodného data uveřejnění. Však s ohledem na fakt, že realitní trh s obdobnými nemovitostmi nenaznačuje dynamické zvraty, má očividně setrvalý charakter, je hledisko časové obvyklé ceny spíše marginální, a z tohoto pohledu nemá kritériální váhu při zkoumání vstupů porovnání.

Znalec, z důvodu přesnějšího postžení specifik porovnávaných nemovitostí 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.

Úvaha znalce pro využití oceňované nemovitosti:

Klady nemovitosti

- Objekt Zemědělská je aktivní (55 míst-židlí, kapacita 7 lůžek, kapacita do 100 obědů denně mimo covid)
- 1 aktivní nbj – bezproblémový chod, restaurace Toscana
- relativně blízko centra obce
- MHD cca 100 – 150 m
- část nemovitosti po dokončené rekonstrukci velmi dobrý
- možnost nástavby v podkroví, již hotový projekt
- ve všech jednotkách je ÚT se samostatnými plyn. kotly
- zajímavý rozvojový potenciál v rozšíření objektu
- rohová dispozice objektu
- instalace výtahu - nákladního

Zápory nemovitosti

- nemožnost vlastního parkování před domem
- bez možnosti vlastních parkovacích kapacit na dvoře
- nutné náklady na dokončení započaté rekonstrukce

	umístění	cena celkem	koeficient redukce na pramen	cena po redukci na pramen	užitná plocha m2	Přepočet redukované ceny / m2
	Objekt Zemědělská 55				530	
1	Objekt Vranovská 52,	25 000 000	1	25 000 000	646	38 700
2	Objekt Štefánikova 64, Ponava	42 000 000	0,85	35 700 000	1000	35 700
3	Objekt Česká 164/7	100 000 000	0,85	85 000 000	1150	73 913

celkem průměr	28 088 603
maximum	48 696 495
minimum	17 623 494
směrodatná výběrová odchylka	17 847 686
pravděpodobná spodní hranice	10 240 917
pravděpodobná horní hranice	45 936 289

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti objektu činí cena srovnáním s etalonem částku

Spodní hranice intervalu 10 240 917,- Kč x 0,92 = 9 421 643,- Kč

Horní hranice intervalu 45 936 289,- Kč x 0,92 = 42 261 386,- Kč

Střed intervalu (9 421 643,- Kč + 42 261 386,- Kč)/2 = **25 841 514,- Kč**

F. ZÁVĚR

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny BD na adrese Zemědělská č.p.55, Černá Pole a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětným nemovitostem (stavebně technický stav, umístění u parku, zájem o tento druh nemovitosti, rozvojový potenciál, okolní obyvatelstvo, atraktivita lokace, dostupnost MHD a pod), by se mohla cena obvyklá pohybovat okolo částky 25 841 514,- Kč, po zaokrouhlení,

25 800 000,- Kč

Ve Veselí nad Lužnicí 7.3.2021

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

G. 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 číslem 1515/024/2021 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 024/2021.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- informace z evidence ČUZK
- snímek katastrální mapy pro danou nemovitost
- fotodokumentace znalce