



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 694/073/2014

o ceně bytového domu č.p. 173/106 na Dukelské třídě, včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú. Husovice, Brno

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

Objednatel znaleckého posudku:

**I.E.T. Reality, s.r.o.
Týnská 10, Praha 1**

Účel znaleckého posudku:

Ocenění majetku se provádí pro zjištění ceny k prodeji dražbou dobrovolnou.

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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 1.7.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí



Znalecký posudek obsahuje 40 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 2.7.2014

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vytvoření znaleckého posudku :

- cenou zjištěnou dle aktuálně platného cenového předpisu, dle vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel na nemovitosti:

***- bytového domu č.p. 173/106 na Dukelské třídě,
včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú. Husovice***

- cenou v čase a místě obvyklou

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytový dům včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú. Husovice
Adresa předmětu ocenění: Dukelská třída 173/106
612 00 Brno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Husovice
Počet obyvatel: 378 327
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 4\,500,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.7.2014 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace o nemovitostech z evidence ČUZK pro k.ú. Husovice
- snímek katastrální mapy a ortofotomapy pro danou nemovitost

a dále byla použita

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: pan Jiří POSPÍŠIL, Kociánka 1/8, 61200 Sadová, Brno, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
 pan Vladimír POSPÍŠIL, Dukelská třída 173/106, 61400 Husovice, Brno, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2 / 6
 pan Vladimír a Dagmar POSPÍŠILOVI, Dukelská třída 173/106, 61400 Husovice, Brno, vlastnictví: SJM, vlastnický podíl: 1 / 6

Vlastníci pozemku: pan Jiří POSPÍŠIL, Kociánka 1/8, 61200 Sadová, Brno, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
 pan Vladimír POSPÍŠIL, Dukelská třída 173/106, 61400 Husovice, Brno, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2 / 6
 pan Vladimír a Dagmar POSPÍŠILOVI, Dukelská třída 173/106, 61400 Husovice, Brno, vlastnictví: SJM, vlastnický podíl: 1 / 6

Vlastnické údaje jsou zřejmé z výše uvedených informací o nemovitostech z evidence ČUZK, které jsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyly předloženy žádné podklady vztahující se k projektové dokumentaci oceňované nemovitosti.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňován je bytový dům (dále jen BD) na adrese Dukelská třída č.p. 173/106 v Brně Husovicích. BD byl, dle sdělení zástupce vlastníka, postavený v roce 1905 na st.p.č. 736. V okolí BD jsou ostatní řadové BD. Dům je disponován v uliční řadě, nedaleko od širšího středu obce. BD je cca 200 m od zastávky hromadné dopravy. BD je umístěn na rovinatém terénu

Bytový dům je desetibytový v dispozicích 1+kk, 2+kk a 2+1 s jednou koupelnou a WC. BD má 1.PP, 2.N.P. a podkroví, které je nezastavěno. Je pouze částečně podsklepen. K BD dále patří přízemní sklady, které se nacházejí jak na dvorku BD, tak i v části, na kterou navazuje zahrada (p.p.č. 737)

BD je orientován vstupem na jihovýchod. BD je založen na kamenných základech bez izolace, což vede ke značnému vztlínání zemní vlhkosti a zamokřování svislých konstrukcí. Svislé konstrukce 1.NP jsou provedeny z cihel bez izolací. Stropy dřevěné spalné se spodním

podbitím prkny, rákos vápenná omítka a v malém rozsahu betonové. Konstrukce střechy je sedlová a pultová, krov dřevěný vázaný. Střešní krytina pálená za hranicí své životnosti. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Dům má do podkroví provedeno dřevěné schodiště. Vnější omítky vápenné opadané, vnitřní omítky vápenné štukové opadané. Vnitřní obklady chybí. Dveře jsou dřevěné hladké i prosklené. Okna dřevěná špaletová. Vytápění lokální na plyn WAW. Elektroinstalace je jednofázová s pojistkovými automaty. Není instalován bleskosvod. Rozvod SUV v oceli. Zdroj TUV karma. Instalace plynu je do domu provedena. Vybavení kuchyně podstandardní, sporák plyn. Vybavení WC, koupelna, vana, WC standardní splachovací.

Napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a rozvod el. energie. Žumpa a studna. Na pozemku st.p.č. 736 se nachází vedlejší stavba - sklad.

Předmětem ocenění je dále studna na pozemku 737, pozemky - st. p.č. 736 a zahrada p.č. 737. Okrasné a ovocné porosty jsou oceňované pro účely tohoto posudku zjednodušeným způsobem dle § 47.

Pozn.:

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna má textovou a grafickou část (dále jen cenová mapa). Cenová mapa stanovuje tzv. cenu zjištěnou (úřední) stavebních pozemků, která slouží pro daňové účely. Cenová mapa není závazným podkladem pro stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pozemků.

Stavebními pozemky jsou pozemky, které vyhovují definici uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V grafické (mapové) části cenové mapy jsou zobrazeny všechny pozemky na území statutárního města Brna. Na pozemky, které jsou v území s vyznačenou jednotkovou cenou, ale nevyhovují definici stavebního pozemku, se cena uvedená v cenové mapě neuplatňuje.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad vnitřní

1.2.2. Sklad za domem

1.2.3. Studna

1.2.4. Přípojka elektro

1.2.5. PRIS skříň

1.2.6. Přípojka voda

1.2.7. Přípojka kanalizace

1.2.8. Přípojka plyn

1.2.9. Žumpa

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty na p.č. 737

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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru - Demografické složení okolního obyvatelstva	I	-0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Obchodní centra	II	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Není přímý vstup k p.p.č. 737	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,720$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,670$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	3,10*6,00	=	18,60
1.NP - přední část	15,10*10,70	=	161,57
1.NP - střední část	7,80*16,00	=	124,80
1.NP - zadní část	15,40*9,20	=	141,68
2.NP - přední část	15,10*10,90	=	164,59
2.NP - střední část	7,80*16,00	=	124,80
2.NP - zadní část	15,40*9,20	=	141,68
Pudní nadezdívka přední	15,10*10,70	=	161,57
Zastřešení sedlem přední	15,10*10,70	=	161,57
Zastřešení sedlem zadní	15,40*9,20	=	141,68
Zastřešení pultem střední	7,80*16,00	=	124,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	18,60 m ²	2,00 m	37,20
1.NP - přední část	161,57 m ²	3,60 m	581,65
1.NP - střední část	124,80 m ²	3,60 m	449,28
1.NP - zadní část	141,68 m ²	3,70 m	524,22
2.NP - přední část	164,59 m ²	2,90 m	477,31
2.NP - střední část	124,80 m ²	2,90 m	361,92
2.NP - zadní část	141,68 m ²	2,80 m	396,70
Pudní nadezdívka přední	161,57 m ²	0,80 m	129,26
Zastřešení sedlem přední	161,57 m ²	3,20 m	517,02
Zastřešení sedlem zadní	141,68 m ²	3,00 m	425,04
Zastřešení pultem střední	124,80 m ²	3,40 m	424,32
Součet	1 467,34 m²		4 323,92

Průměrná výška podlaží:

$$\text{PVP} = 4\,323,92 / 1\,467,34 = 2,95 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$\text{PZP} = 1\,467,34 / 11 = 133,39 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	$(3,10 \cdot 6,00) \cdot (2,00)$	=	37,20 m ³
1.NP - přední část	$(15,10 \cdot 10,70) \cdot (3,60)$	=	581,65 m ³
1.NP - střední část	$(7,80 \cdot 16,00) \cdot (3,60)$	=	449,28 m ³
1.NP - zadní část	$(15,40 \cdot 9,20) \cdot (3,70)$	=	524,22 m ³
2.NP - přední část	$(15,10 \cdot 10,90) \cdot (2,90)$	=	477,31 m ³
2.NP - střední část	$(7,80 \cdot 16,00) \cdot (2,90)$	=	361,92 m ³
2.NP - zadní část	$(15,40 \cdot 9,20) \cdot (2,80)$	=	396,70 m ³
Pudní nadezdívka přední	$(15,10 \cdot 10,70) \cdot (0,80)$	=	129,26 m ³
Zastřešení sedlem přední	$(15,10 \cdot 10,70) \cdot (3,20/2)$	=	258,51 m ³
Zastřešení sedlem zadní	$(15,40 \cdot 9,20) \cdot (3,00/2)$	=	212,52 m ³
Zastřešení pultem střední	$(7,80 \cdot 16,00) \cdot (3,40/2)$	=	212,16 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	37,20 m ³
1.NP - přední část	NP	581,65 m ³
1.NP - střední část	NP	449,28 m ³
1.NP - zadní část	NP	524,22 m ³
2.NP - přední část	NP	477,31 m ³
2.NP - střední část	NP	361,92 m ³
2.NP - zadní část	NP	396,70 m ³
Pudní nadezdívka přední	Z	129,26 m ³
Zastřešení sedlem přední	Z	258,51 m ³

Zastřešení sedlem zadní	Z	212,52 m ³
Zastřešení pultem střední	Z	212,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 640,73 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	kamenné základy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina hladká v jedné vrstvě	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	kamenné	S	50
10. Schody	dřevěné	P	50
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	prkna palubky	P	50
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	50
15. Vytápění	lokální	P	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač	P	100
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	P	2,40	100	0,46	1,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77

9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	50	1,00	1,50
10. Schody	P	3,00	50	0,46	0,69
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	50	0,46	0,71
14. Povrchy podlah	S	3,10	50	1,00	1,55
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7663

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9695
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0119
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7663
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1120
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 846,48
Plná cena: 3 640,73 m ³ * 3 846,48 Kč/m ³	=	14 003 995,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 109 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Zdůvodnění použití snížení ceny v důsledku morálního opotřebení:

Popraskané a rozestupující se zdivo

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 109 / 110 = 99,1 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Přidané morální opotřebení: 10 %

Koeficient opotřebení: (1 - (85 % + 10 %) / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Bytový dům - zjištěná cena

*	0,050
=	700 199,76 Kč
*	0,670
=	469 133,84 Kč
=	469 133,84 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad vnitřní

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru - Demografické složení okolního obyvatelstva	I	-0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Obchodní centra	II	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,04

9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Není přímý vstup k p.p.č. 737	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,720$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,670$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	12,0*1,80	=	21,60
Zastřešení pultem	12,0*1,80	=	21,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	21,60 m ²	2,05 m
Zastřešení pultem	21,60 m ²	0,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(12,0*1,80)*(2,05)	=	44,28 m ³
Zastřešení pultem	(12,0*1,80)*(0,80/2)	=	8,64 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	44,28 m ³
Zastřešení pultem	Z	8,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		52,92 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	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkrovní	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100

7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,01
Koeficient vybavení K_4 :					0,7701

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7701
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 396,94
Plná cena: 52,92 m ³ * 2 396,94 Kč/m ³	=	126 846,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 109 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
 Zdůvodnění použití snížení ceny v důsledku morálního opotřebení:

Popraskané zdivo, zamokřené, zatéká střešní konstrukcí,

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 109 / 110 = 99,1 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Přidané morální opotřebení: 10 %

Koeficient opotřebení: (1 - (85 % + 10 %) / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Sklad vnitřní - zjištěná cena

*	0,050
=	6 342,30 Kč
*	0,670
=	4 249,34 Kč
=	4 249,34 Kč

1.2.2. Sklad za domem

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru - Demografické složení okolního obyvatelstva	I	-0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Obchodní centra	II	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost II 0,00
 11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Není přímý vstup I -0,15
 k p.p.č. 737

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,720$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,670$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	12,10*2,60	=	31,46
Zastřešení pultem	12,10*2,60	=	31,46

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	31,46 m ²	2,20 m
Zastřešení pultem	31,46 m ²	0,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(12,10*2,60)*(2,20)	=	69,21 m ³
Zastřešení pultem	(12,10*2,60)*(0,90/2)	=	14,16 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	69,21 m ³
Zastřešení pultem	Z	14,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		83,37 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	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100

9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
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	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,73
Koeficient vybavení K_4 :					0,8473

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8473
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 637,22
Plná cena: 83,37 m ³ * 2 637,22 Kč/m ³	=	219 865,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 109 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 109 / 110 = 99,1 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Sklad za domem - zjištěná cena

*	0,150
=	32 979,75 Kč
*	0,670
=	22 096,43 Kč
=	22 096,43 Kč

1.2.3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 10,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru - Demografické složení okolního obyvatelstva	I	-0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Obchodní centra	II	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Není přímý vstup k p.p.č. 737	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,720$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,670$$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

Základní cena celkem

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

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

Studna neslouží trvale svému účelu:

Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
+	19 050,- Kč
=	28 800,- Kč
*	1,2000
*	2,3020
*	0,2000
=	15 911,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 109 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 109 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 109 / 109 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	2 386,71 Kč
*	0,670
=	1 599,10 Kč
=	1 599,10 Kč

Studna - zjištěná cena

1.2.4. Přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Délka:

5,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru - Demografické složení okolního obyvatelstva	I	-0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,930$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Obchodní centra	II	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Není přímý vstup k p.p.č. 737	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,720$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,670$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): Kč / m	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2170
Základní cena upravená cena Kč/m	=	372,46
Plná cena: 5,00 m * 372,46 Kč/m	=	1 862,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)	*	0,167

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	311,- Kč
*	0,670
=	208,37 Kč
=	208,37 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena

1.2.5. PRIS skřín

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.3.1. PRIS skřín výšky cca 1150 mm nad terénem
rozměrů 750 x 300 mm

Výměra:

0,30 m³ obestavěného prostoru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru - Demografické složení okolního obyvatelstva	I	-0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Obchodní centra	II	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Není přímý vstup k p.p.č. 737	I	-0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,720$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,670$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): Kč / m ³	=	6 900,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2170
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	18 356,76
Plná cena: 0,30 m ³ * 18 356,76 Kč/m ³	=	5 507,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$	* 0,167
Nákladová cena stavby CS_N	= 919,67 Kč
Koeficient pp	* 0,670
Cena stavby CS	= 616,18 Kč
PRIS skříň - zjištěná cena	= 616,18 Kč

1.2.6. Přípojka voda

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Délka:	10,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru	I	-0,04

- Demografické složení okolního obyvatelstva		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,930$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Obchodní centra	II	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Není přímý vstup k p.p.č. 737	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,720$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,670$$

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: 10,00 m * 939,22 Kč/m

=	340,-
*	1,2000
*	2,3020
=	939,22
=	9 392,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	1 568,50 Kč
*	0,670
=	1 050,90 Kč
=	1 050,90 Kč

Přípojka voda - zjištěná cena

1.2.7. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Délka:

12,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru - Demografické složení okolního obyvatelstva	I	-0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Obchodní centra	II	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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	I	0,00

dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Není přímý vstup k p.p.č. 737	I	-0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,720$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,670$$

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):	*	2,2960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	3 251,14
Plná cena: 12,00 m * 3 251,14 Kč/m	=	39 013,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$	* 0,167
Nákladová cena stavby CS_N	= 6 515,28 Kč
Koeficient pp	* 0,670
Cena stavby CS	= 4 365,24 Kč
Přípojka kanalizace - zjištěná cena	= 4 365,24 Kč

1.2.8. Přípojka plyn

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Délka:	5,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru - Demografické složení okolního obyvatelstva	I	-0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Obchodní centra	II	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Není přímý vstup k p.p.č. 737	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,720}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,670}$$

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

Plná cena: 5,00 m * 833,38 Kč/m

=	305,-
*	1,2000
*	2,2770
=	833,38
=	4 166,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	833,38 Kč
*	0,670
=	558,36 Kč
=	558,36 Kč

Přípojka plyn - zjištěná cena

1.2.9. Žumpa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Výměra:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2.3.2. Žumpa zděná z cihel

10,00 m³ obestavěného prostoru

2223

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku

	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru - Demografické složení okolního obyvatelstva	I	-0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Obchodní centra	II	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Není přímý vstup k p.p.č. 737	I	-0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,720$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,670$$

Ocenění

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

$$\begin{aligned}
 &= 2\,150,- \\
 &* 1,2000 \\
 &* 2,2960 \\
 &= 5\,923,68 \\
 &= 59\,236,80 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

$$\text{Plná cena: } 10,00 \text{ m}^3 * 5\,923,68 \text{ Kč/m}^3$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 109 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 109 / 110 = 99,1 %
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

$$\begin{aligned}
 &* 0,150 \\
 &= 8\,885,52 \text{ Kč} \\
 &* 0,670 \\
 &= 5\,953,30 \text{ Kč} \\
 &= 5\,953,30 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Žumpa - zjištěná cena

2.1. Pozemky

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru - Demografické složení okolního obyvatelstva	I	-0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,930$$

Index polohy pozemku

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 - Obchodní centra	II	-0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku,	V	-0,02

špatné parkovací možnosti		
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Není přímý vstup k p.p.č. 737	I	-0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,720$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,720 = 0,670$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění				
§ 4 odst. 2	4 500,-	0,670	0,800	2 412,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2	zahrada	737	497,00	2 412,00	1 198 764,-
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					1 198 764,-

Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	736	557,00	3 560,00	1 982 920,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					1 982 920,-

Pozemky - zjištěná cena = **3 181 684,- Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty na p.č. 737

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

Celková cena pozemku:	Kč	1 198 764,00
Celková výměra pozemku	m ²	497,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	400,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	964 800,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	62 712,00
Porosty na p.č. 737 - zjištěná cena		62 712,- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům	469 133,80 Kč
-------------------	---------------

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad vnitřní	4 249,30 Kč
1.2.2. Sklad za domem	22 096,40 Kč
1.2.3. Studna	1 599,10 Kč
1.2.4. Přípojka elektro	208,40 Kč
1.2.5. PRIS skříň	616,20 Kč
1.2.6. Přípojka voda	1 050,90 Kč
1.2.7. Přípojka kanalizace	4 365,20 Kč
1.2.8. Přípojka plyn	558,40 Kč
1.2.9. Žumpa	5 953,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

509 831,- Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky	3 181 684,- Kč
--------------	----------------

2. Ocenění pozemků celkem

3 181 684,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty na p.č. 737	62 712,- Kč
--------------------------	-------------

3. Ocenění trvalých porostů celkem

62 712,- Kč

Celkem

3 754 227,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

3 754 227,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 754 230,- Kč

slovy: Třímilionysedmsetpadesátčtyřitisícdvěstětřicet Kč

II. OCENĚNÍ CENOU V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLOU

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 prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

- (5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je :

- a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Stanovená, resp. odhadnutá cena v čase a místě obvyklá je peněžním vyjádřením uznání hodnoty zboží (v našem případě nemovitostí) subjektů vstupujících na trh. Kriteériem 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 zprůměrnovaných

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, mohu 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 eventuelního dalšího zpeněžení 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 v reálném intervalu, do kterého by se mohly vejít záměry kupujících subjektů.

Stanovení obvyklé – tržní ceny šetřených objektů je relativně možné z důvodů částečné existence rámcově srovnatelných nabízených objektů, současném využití, budoucím využití apod. V nabídce nejsou obdobné nemovitosti (objekt hodnotitelný jako stavba určená k demolici), však v perimetru cca 1 km od šetřené nemovitosti jsou nabízeny nemovitosti, BD, které ale vykazují významně vyšší standard jak bydlení, tak i stavebně technický stav, než je u porovnávané nemovitosti. Dále bylo, pro těsnější odhad, nalezeno několik nabídek pozemků – zahrad a také stavebních pozemků pro případ hodnocení BD jako objektu k demolici, přičemž cena obvyklá by byla odhadována pouze na základě prodeje pozemků s odpočtem nákladů na demolici popř. příjmy z prodaného materiálu při likvidaci objektů. Stanovení obvyklé ceny bylo provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz.

Pro hodnocení srovnání BD byly nalezeny celkem 3 nabídky v bezprostřední blízkosti rámcově podobných objektů s přibližnými kvalitativními a kvantitativními znaky, jaké bude mít šetřená nemovitost po rekonstrukci, však nikoliv ve smyslu stavebně technickém. U nabídek zahrad a pozemků stavebních bylo nalezeno nabídek více, však širším perimetru než jsou Husovice. Všechny porovnávané nemovitosti jsou uloženy v archivu znalce a nejsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

Výše obvyklé – tržní ceny, je provedeno porovnáním obdobných nemovitostí v čase a jak již shora uvedeno, v relativně blízkém okolí. Dále znalec zohlednil skutečnost požadované – inzerované ceny za nemovitost – pozemek 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 cca 5 % (realitní kanceláře) a dále navýšením ceny zhruba o 10% prodávajícím z důvodu možnosti jednání o prodejní/kupní ceně. Proto výše uvedené navýšení znalec z ceny odpočítává.

Důležitým faktem se jeví skutečnost, že se nejedná o cenu v čase a místě obvyklou zjišťovanou pro samotný přímý prodej, ale zjištění ceny pro účely dražby dobrovolné.

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 - 2 měsíce od rozhodného data uveřejnění. Však s ohledem na fakt, že cena obvyklá nenaznačuje dynamické zvraty, má setrvalý charakter, je hledisko časové obvyklé ceny spíše marginální a z tohoto pohledu nemá kritériální váhu při zkoumání vstupů porovnání.

Předpoklady a skutečnosti prováděného výběru „přibližně“ srovnatelných nemovitostí :

Úvaha znalce pro využití oceňované nemovitosti:

Klady nemovitosti

- relativní velikost
- relativní blízkost centra obce
- poměrně dobrá dispozice ve smyslu ke komunikaci Dukelské
- studna
- připojení nebo možnost připojení na všechny druhy IS
- zahrada
- obchodní prostory

Zápory nemovitosti

- nevýhodná dislokace objektu (úzký a dlouhý pozemek
- popraskané a dle názoru znalce nestabilní provlhlé obvodové zdivo částí BD způsobené svodem dešťové vody k patě obvodové konstrukce
- bez jakékoliv údržby a oprav
- statická nestabilita objektu
- bezprostřední blízkost komunikace s tramvajovým provozem
- náklady na demolici
- omezující regulativy budoucí možné stavby

S ohledem k vyšší výtěžnosti vstupů se znalec rozhodl odhadnout cenu v čase a místě obvyklou zvlášť u BD s pozemky a zvlášť stavební pozemky a zahrady. Z těchto vstupů bude následně vytvořen odhad ceny v čase a místě obvyklé pro celou předmětnou nemovitost v intervalovém rozpětí.

BD s pozemky

	umístění	cena celkem	koefficient redukce na pramen	cena po redukci na pramen	podlahová plocha m2	Přepočet redukované ceny / m2
	BD, Dukelská, 10 bj, 3 bj akt. K demolici se zahradou				852	
1	BD Svítavská, 3 bj a kom prost. A výrobní prostory ve dvoře	2 000 000	0,85	1 700 000	850	2 000
2	BD Dačického, 4 bj a kom.prost a garáží	5 300 000	0,85	4 505 000	142	31 725
3	BD Husovice, 7 bj, část.reko	5 990 000	0,85	5 091 500	265	19 213

umístění	K1 poloha k centru obce	K2 atraktivita místa min=0,8 max=1,2	K3 stav nem (reko)	K4 podlaží 1=1, 2=1,05 3=1,10	K5 celková plocha pozemku, vč. zast.pl.		K6 vybav. nem	K7 kanal. ano=1,05 ne 0,95	K8 plyn ano=1,05 ne 0,95	K9 vodovod ano=1,05 ne 0,95	K10 studna ano=1,05 ne 0,95	K11 další stavby bazén, altán, zah.dom ano=1,05 ne 0,95	K12 další stavby garáž, COV ano=1,05 ne 0,95	K13 vytápění ÚT=1,05 LOK=0,95	K14 úvaha znalce	IOi Index odlišnosti	Coci cena ocen objektu odvozená od srovnávaného
BD, Dukelská, 10 bj, 3 bj akt. K demolici se zahradou	0,90	0,85	0,80	1,05	1054	1,20	0,80	1,05	1,05	1,05	1,05	0,95	1,05	0,95	0,80	0,57	
1 BD Svitavská, 3 bj a kom prost. A výrobní prostory ve dvore	0,90	0,85	0,95	1,05	478	0,95	1,05	1,05	1,05	1,05	0,95	0,95	1,05	0,95	1,00	0,79	2 143 057
2 BD Dačického, 4 bj a kom.prost a garáž	0,90	0,85	0,95	1,05	218	0,80	1,05	1,05	1,05	1,05	0,95	0,95	0,95	1,05	0,95	0,63	7 098 875
3 BD Husovice, 7 bj, část.reko	0,90	0,85	1,00	1,05	265	0,80	1,00	1,05	1,05	1,05	0,95	0,95	0,95	1,05	1,05	0,70	7 240 819

celkem průměr	5 494 251
maximum	7 240 819
minimum	2 143 057
směrodatná výběrová odchylka	4 394 013
pravděpodobná spodní hranice	6 537 070
pravděpodobná horní hranice	2 846 806

S ohledem na zdroj informací, srovnáním s ostatními nabízenými nemovitostmi, posouzením znalce a stavem realitního trhu, lze uvažovat **pravděpodobnou cenu tržní ETALONU srovnávaných nemovitostí** kolem středu rozptylu.

4 691 938

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

$$4\,691\,938,- \text{ Kč} * 0,57 = 2\,674\,404,- \text{ Kč}$$

Stavební pozemky

	umístění	cena celkem	koefficient redukce na pramen	cena po redukci na pramen	výměra m2	Přepočet redukováné ceny / m2
	Zahrada, u BD, Dukelská, K demolici, IS komplet				557	
1	St.p. s RD 3+1, Jamborova, po část reko, cca 1/2 ceny poz	4 950 000	0,85	4 207 500	1 487	2 830
2	St.p. Cacovice - Maloměřice, s RD 3+1 před reko, cca 1/2 ceny poz	1 425 000	0,85	1 211 250	1 000	1 211
3	St.p. Obrány, šíře poz 10 m, IS v dosahu	1 390 000	0,85	1 181 500	650	1 818
4	St.p. Vranovská, šíře 20m, přístup ze dvou stran, v širším centru	9 000 000	0,85	7 650 000	1 250	6 120
5	St.p. Stará-Zábrdovice, ok přístup, stavba, šíře 15m, poz 2/3 ceny	4 800 000	0,85	4 080 000	827	4 933

umístění	K1 poloha k centru obce	K2 atraktivita místa min=0,8 max=1,2	K3 stav poz oplocení 1,2 bez oploc 0,8	K4 přístup bez komunikace 0,8 prašná 0,9 zpev.asf 1,2	K6 vybav.poz. IS kompl 1,1 část IS 0,95 0 IS 0,80	K10 studna ano=1,05 ne 0,95	K11 další stavby bazén, altán, zah.dom ano=1,05 ne 0,95	K12 další stavby garáž, ČOV ano=1,05 ne 0,95	K14 úvaha znalce	IOi Index odlišnosti	Coci cena oceň objektu odvozená od srovnávaného
Zahradá, u BD, Dukelská, K demolici, IS komplet	0,90	0,85	1,20	0,80	1,10	1,05	0,95	1,05	1,10	0,93	
1 St.p. s RD 3+1, Jamborova, po část reko, cca 1/2 ceny poz	0,95	0,90	1,20	1,20	1,10	0,95	0,95	1,05	1,00	1,28	3 278 433
2 St.p. Cacovice - Maloměřice, s RD 3+1 před reko, cca 1/2 ceny poz	0,90	0,85	1,20	1,20	0,95	1,05	0,95	0,95	0,90	0,89	1 357 086
3 St.p. Obřany, šife poz 10 m, IS v dosahu	0,80	0,85	1,20	0,90	0,95	1,05	0,95	0,95	0,85	0,56	2 102 432
4 St.p. Vranovská, šife 20m, přístup ze dvou stran, v širším centru	1,00	1,00	1,00	1,20	1,10	0,95	0,95	1,05	1,15	1,44	5 318 059
5 St.p. Stará- Zábrdovice, ok přístup, stavba, šife 15m, poz 2/3 ceny	1,00	1,00	1,20	1,20	1,10	0,95	0,95	1,05	1,20	1,80	2 265 099

celkem průměr	2 864 222
maximum	5 318 059
minimum	1 357 086
směrodatná výběrová odchylka	1 726 401
pravděpodobná spodní hranice	3 083 487
pravděpodobná horní hranice	3 591 658

S ohledem na zdroj informací, srovnáním s ostatními nabízenými nemovitostmi, posouzením znalce a stavem realitního trhu, lze uvažovat pravděpodobnou cenu tržní ETALONU srovnávaných nemovitostí kolem horní hranice rozptylu.

3 591 658

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

$$3\,591\,658,- \text{ Kč} * 0,93 = 3\,340\,242,- \text{ Kč}$$

Zahrady

	umístění	cena celkem	koefficient redukce na pramen	cena po redukcí na pramen	výměra m2	Přepočet redukováné ceny / m2
	Zahrada, u BD, Dukelská, K demolicí, IS komplet				497	
1	Zahrada, Obrany, svah, přístup pouze polní cestou, IS část	100 000	0,85	85 000	909	94
2	Zahrada, Černá Pole, IS část.	750 000	0,85	637 500	280	2 277
3	Zahrada, Maloměřice, chatková kolonie s chatkou, pouze voda, špatný přístup	390 000	0,85	331 500	404	821

umístění	K1 poloha k centru obce	K2 atraktivita místa min=0,8 max=1,2	K3 stav poz oplocení 1,2 bez oploc 0,8	K4 přístup bez komunikace 0,8 prашná 0,9 zpevněná asf 1,2	K6 vybav.poz kompl IS 1,1 část IS 0,95 0 IS 0,80	K10 studna ano=1,05 ne 0,95	K11 další stavby bazén, altán, zah.dom ano=1,05 ne 0,95	K12 další stavby garáž, COV ano=1,05 ne 0,95	K14 úvaha znalce	IOi Index odlišnosti	Coci cena oceň objektu odvozená od srovnávaného
Zahrada, u BD, Dukelská, K demolicí, IS komplet	1,10	1,10	1,20	0,80	1,10	1,05	0,95	1,05	1,05	1,41	
1 Zahrada, Obrany, svah, přístup pouze polní cestou, IS část	0,85	0,85	1,20	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95	0,90	0,57	148 601
2 Zahrada, Černá Pole, IS část.	0,90	0,85	1,20	1,20	1,10	0,95	0,95	0,95	1,00	1,04	613 610
3 Zahrada, Maloměřice, chatková kolonie s chatkou, pouze voda, špatný přístup	0,80	0,85	1,20	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95	0,85	0,51	651 985

celkem průměr	471 399
maximum	651 985
minimum	148 601
směrodatná výběrová odchylka	280 209
pravděpodobná spodní hranice	428 810
pravděpodobná horní hranice	371 776

S ohledem na zdroj informací, srovnáním s ostatními nabízenými nemovitostmi, posouzením znalce a stavem realitního trhu, lze uvažovat **pravděpodobnou cenu tržní ETALONU srovnávaných nemovitostí** kolem horní hranice rozptylu.

428 810

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

$$428\,810,- \text{ Kč} * 1,41 = 604\,622,- \text{ Kč}$$

D. Porovnání zjištěných cen

BD a pozemky

I.	Administrativní cena	BD a poz.	3 754 230,- Kč
II.	Cena etalonu	BD a poz.	4 691 938,- Kč
III.	Cena zjištěná přepočtem	BD a poz.	2 496 370,- Kč

Stavební pozemky

I.	Administrativní cena	poz.	1 982 920,- Kč
II.	Cena etalonu	poz.	3 591 658,- Kč
III.	Cena zjištěná přepočtem	poz.	3 340 242,- Kč

Zahrady

I.	Administrativní cena	poz.	1 198 764,- Kč
II.	Cena etalonu	poz.	428 810,- Kč
III.	Cena zjištěná přepočtem	poz.	604 622,- Kč

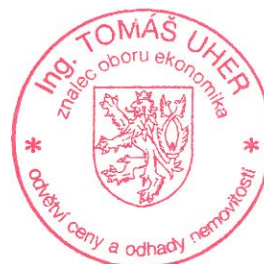
E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – BD v Husovicích a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětné nemovitosti (prodej dobrovolnou dražbou, BD k demolici, se zahradou o výměře cca 500 m², bez přímého přístupu k této zahradě, celková výměra pozemků více jak 1000 m², s napojením na všechny IS a další shora uvedené faktory), by se mohla po zaokrouhlení, pohybovat v intervalu 2,6 mil Kč až 4,0 mil Kč. Po zvážení vstupů, lze uvažovat o ceně v čase a místě obvyklé, pro potřeby prodeje formou dobrovolné dražby (cena 1. vyvolání), okolo částky

4 000 000,- Kč

Ve Veselí nad Lužnicí 2.7.2014

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí



F. 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. 694/073/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 073/2014.

G. SEZNAM PŘÍLOH

- informace o nemovitostech z evidence ČUZK pro k.ú. Husovice
- snímek katastrální mapy a ortofotomapy pro danou nemovitost
- fotodokumentace znalce

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 871

Katastrální území: [Husovice \[610844\]](#)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Pospíšil Jiří, Kociánka 1/8, Sadová, 61200 Brno

Pospíšil Vladimír, Dukelská třída 173/106, Husovice, 61400 Brno

SJM Pospíšil Vladimír a Pospíšilová Dagmar, Dukelská třída 173/106, Husovice, 61400 Brno

Podíl

1/2

2/6

1/6

Pozemky

Parcelní číslo

[736](#)[737](#)

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.06.2014 21:54:52.

Verze aplikace: 5.0.5 build 0

© 2004 - 2014 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky 18211 Praha 8

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [736](#)
Obec: [Brno \[582786\]](#)
Katastrální území: [Husovice \[610844\]](#)
Číslo LV: [871](#)
Výměra [m²]: 557
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Husovice \[411701\]](#); č.p. 173; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku: p.č. [736](#)
Stavební objekt: [č.p. 173](#)
Ulice: [Dukelská třída](#)
Adresní místa: [Dukelská třída 173/106](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

	Podíl
Vlastnické právo	1/2
Pospíšil Jiří, Kociánka 1/8, Sadová, 61200 Brno	2/6
Pospíšil Vladimír, Dukelská třída 173/106, Husovice, 61400 Brno	1/6
SJM Pospíšil Vladimír a Pospíšilová Dagmar, Dukelská třída 173/106, Husovice, 61400 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.06.2014 21:54:52.

Verze aplikace: 5.0.5 build 0

© 2004 - 2014 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	736
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Husovice [610844]
Číslo LV:	871
Výměra [m ²]:	557
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Husovice [411701] ; č.p. 173; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 736
Stavební objekt:	č.p. 173
Ulice:	Dukelská třída
Adresní místa:	Dukelská třída 173/106

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	
Pospíšil Jiří, Kociánka 1/8, Sadová, 61200 Brno	Předíl 1/2
Pospíšil Vladimír, Dukelská třída 173/106, Husovice, 61400 Brno	2/6
SJM Pospíšil Vladimír a Pospíšilová Dagmar, Dukelská třída 173/106, Husovice, 61400 Brno	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ	
Změna výměr obnovou operátu	
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město	
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.06.2014 21:54:52.	

Verze aplikace: 5.0.5 build 0

vt miksimkl o

T T T TT T T iT T T T T T T

T T T iT TE T T TU TT Trkl ni





