



ZNALECKÝ POSUDEK

č: 1765/021/2024

044614/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Stručný popis předmětu znaleckého posudku

*o ceně obvyklé nemovitostí zapsaných na LV č.1101 včetně součástí,
příslušenství a pozemků, to vše v k.ú. Pisárky*

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

Zhotovitel:

Tomáš UHER
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Zadavatel:

Hlinky Servis s.r.o.
Sokolská 702
664 42 Modřice
IČ: 25511025

Počet stran: 42 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 30.4.2024

Vyhotoveno: Ve Veselí nad Lužnicí 14.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem zhotovitele je vytvoření znaleckého posudku na:

- nemovitosti zapsané na LV č.1101 včetně součástí, příslušenství a pozemků, to vše v k.ú. Pisárky

- cenou dle oceňovacího předpisu dle vyhlášky Ministerstva financí č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel.

- cenou v čase a místě obvyklou

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění se provádí pro potřeby zadavatele

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel při místním šetření sdělil zhotoviteli některé náležitosti k vyhotovení ocenění.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.4.2024 za přítomnosti zhotovitele a zadavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zhotovitel provedl šetření se satelitní prohlídkou. Zhotovitel dále provedl prohlídku nemovitosti a byla také provedena fotodokumentace současného stavu nemovitosti.

Zhotovitel provedl průzkum již realizovaných prodejů nemovitostí v roce 2023 a 2024 v blízkém i širším okolí. Tento průzkum byl vytěžen z databáze sbírky listin příslušného katastrálního úřadu, resp. katastrálního pracoviště. Zhotovitel, u této příležitosti zjistil, že

v blízké lokaci nebyl převáděn v minulém období žádný obdobný majetek, jako jsou nemovitosti na LV č. 1101 v k.ú. Pisárky.

Zhotovitel poměřoval v části odhadu ceny v čase a místě obvyklé relativně málo sourodé stavby zejména svým užitím, rozměry, výměrou, stavebně technickým stavem, umístěním v rámci obce, velikosti zastavěné plochy stavbami, stavem a dispozicí pozemku, sítěmi u pozemku, příjezdem k pozemku, omezeními (právní VB, ochr.pásma a pod). Dalšími kritérii byly vstupy dopravní obslužnost, existence studny, veřejného vodovodu na pozemku, zemního plyn na pozemku, veřejné kanalizace, popř. ČOV na pozemku, oplocení, zátopového území, možnosti parkování na pozemku, staveb na pozemku, stavebně technického stavu budov na pozemku, správních rozhodnutí o možnosti další výstavby, orientace pozemků, stavebně tech stav pozemku a úvahy znalce.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Zhotoviteli byly předloženy následující podklady:

- informace z evidence ČUZK a z LV
- snímek katastrální mapy,
- snímek ortofotomapy,
- a
- fotodokumentace znalce
- částečná projektová dokumentace
- bylo použito místní šetření a
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměřování, digitální fotoaparát

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Některá data byla ověřena prostřednictvím satelitní prohlídky, některá data byla kontrolována při místním šetření. Byla provedena částečná prohlídka nemovitosti a zaměření staveb. Dle zhotovitele se data jeví jako reálná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zhotovitel prohlašuje, že je osobou nezaujatou, nezávislou a nemá žádný vztah ke stranám ani k odhadovanému majetku. Dále zhotovitel prohlašuje, že ocenění/odhad byl zpracován v souladu s následujícími podmínkami:

1. Zhotovitel ocenění zohledňuje jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit zjištěné výsledky, popř. odhadnutou cenu obvyklou.
2. Zhotoviteli byly poskytnuty informace, které jsou považovány za pravdivé. Zhotovitel u vědomí této skutečnosti provedl ocenění nemovitostí s výhradou toho, že nepřebírá zodpovědnost za poskytnuté údaje a dále tyto ani jiné dostupné údaje nezkoumá a bere je jako pravdivé a reálné.
3. Zhotovitel provedl průzkum trhu s již realizovanými převody obdobných nemovitostí

4. Zhotovitel nepřebírá žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách působících na tento odhad nemovitostí.
5. Zhotovitel má za pravdivá a reálná všechna potvrzení ve smyslu revizí, zkoušek a pod.
6. Zhotovitel nemá informace o jakémkoliv zatížení odhadovaných nemovitostí ve smyslu ekologie a pod.
7. Odhad ceny obvyklé má platnost k datu tohoto ocenění.
8. Výsledky ocenění/odhadu, resp. této analýzy je možné použít pouze pro účely uvedené v tomto ocenění.

Bylo provedeno ocenění cenou zjištěnou a cenou v čase a místě obvyklou. Toto ocenění je vypracováno na základě podkladů, které se zhotoviteli podařilo získat po vynaložení veškeré řádné péče do 04/2024. Ocenění nebere v úvahu neočekávanou změnu tržních podmínek po datu ocenění. Výsledek ocenění/odhadu je časově vázán na dobu - datum zhotovení.

Cena zjištěná nemá již v současné daňové soustavě zásadní využití, používá se však i tak, neboť mmj. představuje a zajišťuje velmi podrobný rozbor předmětných nemovitostí ve smyslu konstrukčním a stavovém. Na odhad ceny v čase a místě obvyklé však nemá výše ceny zjištěné, v tomto posudku, žádný dopad.

Metodika stanovení cen nemovitostí.

I. Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

II. Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

III. Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona

rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zhotovitel v úvodu své činnosti na tomto objektu uvádí, že se jedná o velmi výjimečný a specifický multifunkční objekt. Žádný obdobný realizovaný objekt nebyl nalezen v posledních 4 letech k možnému porovnání v místě. Byly však nalezeny rámcově obdobné stavby, které měly podobný termín výstavby a i z relativně blízké lokace, však tyto stavby byly převážně s využitím pro bydlení a částečně pro administrativní účely. Žádná stavba do porovnání nebyla však charakteru reprezentačního „palácového“ typu.

Zhotovitel využil při hledání již realizovaných nemovitostí placená data ze sbírky listin příslušného katastrálního úřadu. Zhotoviteli se podařilo získat data z převodních smluv pro 4 vzdáleně obdobné nemovitosti

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována na PC pomocí oceňovacího programu firmy PLUTO - OLT. Dále bylo pro odhad ceny obvyklé použito nepřímého porovnání tzv. etalonového. Tento způsob se používá pro přesnější vyjádření a zhodnocení kritérií porovnávaných nemovitostí. Toto porovnání vychází z principu porovnání odhadované nemovitosti se standardním objektem – nemovitostí **etalonem** s konkrétními definovanými vlastnostmi (koeficienty K1 až Kn) přímo pro konkrétní soubor vybraných (již realizovaných nemovitostí). Na základě etalonových koeficientů je dále zkoumána i odhadovaná nemovitost pomocí směrodatné výběrové odchylky, která je posléze konfrontována s průměrnou cenou nemovitostí přijatých do porovnání. Z této konfrontace vychází spodní a horní hranice intervalu, v němž by se měla odhadovaná cena obvyklá nemovitosti pohybovat.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Nemovitosti na LV č.1101 v k.ú. Pisárky
Adresa předmětu ocenění:	Hlinky 510/110 603 00 Brno - Pisárky
LV:	1101
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Pisárky
Počet obyvatel:	396 101
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce	$ZC_v = 10\,562,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

HLINKY, a.s., Hlinky 510/110, 603 00 Brno - Pisárky, podíl 1 / 1

Vlastnické údaje jsou zřejmé z výše uvedených informací z evidence z ČUZK a z LV a pro k.ú. Pisárky, které jsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

Dokumentace a skutečnost

K vytvoření tohoto znaleckého posudku byly doloženy pouze částečné projektové podklady.

Celkový popis nemovité věci

Oceňován je objekt – soubor staveb, původní vily továrníka Engelsmanna, (stavby mají 3 čp/če) částečně podsklepené o 3.NP a jednom PP na adrese Hlinky 510/110, Pisárky, Brno (další čp/če 43/110 a čp/če 509/112). Pro další popis zhotovitel používá označení „objekt“.

Umístění objektu je na severní straně Brněnského výstaviště. Jedná se o jednu z nejhezčích a nejbonitnějších částí Brna. Za uliční částí objektu se nachází zahrada se vzrostlými okrasnými porosty, ve které je také umístěný tenisový kurt s umělým povrchem se samostatným oplocením. Soubor staveb není pod památkovou ochranou, vyjma průčelní fasády do ul. Hlinky.

Ačkoli se jedná o stavbu ze začátku minulého století (1931) má objekt další rozvojové možnosti. Objekt Hlinky 510/110, pozemek p.č. 348, 43/108 na p.č. 347 a 509/112 na p.č. 346 v k.ú. Pisárky se nachází v Památkové zóně Brna, prohlášená opatřením Ministerstva kultury obecné povahy č.j. MK 71265/2022 OPP, v Ochanném pásmu Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanovené rozhodnutím OKNV mB č.j. KULT/402/90/Sev.

Samotná dispozice staveb je do písmene „L“. Stavba čp/če 510/110 je podsklepena zcela. Část objektu čp/če 43/108 je podsklepena částečně. V části objektu čp/če 510/110 bylo vlastníky v nedávné minulosti zamýšleno zhotovení průjezdu do zadní části – zahradní objektu. Stavebně (staticky) tuto změnu lze realizovat, také kladné závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu města Brna ve věci Stavební úpravy a zvětšení výplně otvoru vstupu v uliční fasádě objektu Hlinky 110, včetně instalace nových dřevěných vrat, vše v rozsahu podle popisu prací v žádosti a projektové dokumentace pro stavební řízení „Úprava výplně otvoru v uliční fasádě“, zpracované Ing. arch. Ondřejem Sedřou v březnu 2023, ve smyslu §14 odst. 3 zákona o státní památkové péči jsou přípustné, při dodržení upřesňujících podmínek, určených v souladu s ustanovením §9 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon o státní památkové péči.

Místopis a historický kontext objektu

(informace čerpány z materiálů Mgr. Michala Doležela)

Ve 30. letech 20. století, kdy v brněnské architektonické tvorbě již naplno dominoval funkcionalismus, započal stavbu své konzervativní soukromé vily na ulici Hlinky brněnský průmyslník Felix Engelsmann. Ulice Hlinky začala vznikat na úpatí Žlutého kopce jako přirozená spojnice mezi Starým Brnem a přemostěním řeky Svatky v Pisáreckém údolí, odkud se dále směřovalo do Kohoutovic, Jundrova a k osadě Kamenný mlýn. Vhodná poloha,

spolu s jižní orientací svahu Žlutého kopce, vytvořila podmínky pro zdejší pěstování vinné révy. Na Hlinkách tak vznikaly vinařské domky a provozy se zahluobenými vinnými sklepy.

Vila Engelsmann byla vystavěna na půdorysu ve tvaru písmene „L“, přičemž důraz byl kladen na provedení reprezentativního průčelí stavby směrem do ulice. Průčelí je rozděleno do tří hmot, jakoby odkazující na trojici původních staveb, které vila nahradila. Převyšující je střední hmota stavby, kterou umocňují jednak proporce okenních otvorů, a také mansardové zastřešení. Oproti uličnímu průčelí, je fasáda křídla vybíhajícího do zahrady, provedena výrazně střízlivěji. Na základě dochované stavební dokumentace můžeme vnitřní uspořádání vily rozdělit rovněž do tří funkčních celků. Jednak na část určenou pro obsluhu a servisní zázemí vily, které se nacházela v pravé části stavby. Dále na převažující prostory společenské a reprezentativní funkce, situované v celé délce prvního patra vily, a konečně na soukromou část s ložnicemi a zázemím pro majitele, kterou architekt umístil do křídla v zahradě. Do objektu se vstupuje skrze hlavní vstupní portál ve střední části stavby, za nímž se nachází prostorný vestibul. Z něj byl umožněn vpravo přístup do bytu pro hosty a také do servisní části, kde se nacházel byt pro řidiče a pokoj pro zahradníka. Tato část budovy má nejen vlastní obslužné schodiště, ale také samostatný vstup z ulice, aby provoz vily nenarušoval soukromý a společenský život jeho majitelů.

Vlevo ze vstupní haly je naopak přístup k velkorysému schodišti, kterým se vstupuje do společenských místností v patře. Této části dominuje hlavní hala s krbem a specifickou štukovou úpravou stropu. Směrem do ulice jsou pak za sebou řazeny místnosti jídelny, pánského pokoje, salonu a hudebního salonu. Za zmínku stojí dodnes dochovaná vitrážová okna v bývalé jídelně vily. Minimálně dvě z těchto vitráží odkazují na Holandsko a holandské výtvarné umění (vitráž s postavou Jana Swarta van Groningena), což nepochybně symbolizuje vztah Felixe Engelsmanna k starým holandským mistrům. Soukromá část vily s obytnými místnostmi, situovaná v křídle do zahrady, je přístupná z prvního patra, nebo také vlastním soukromým schodištěm majitelů. V této části se nacházely dvě ložnice se samostatnými koupelnami a snídaňová místnost. Toto křídlo stavby je opatřeno rovnou střechou s pochozí terasou a světlíky, kterými se osvětluje chodba mezi ložnicemi majitelů. Některé z dochovaných technických detailů, jako například okenní kování se značkami „Patent Nikolaus“ a „DRGM“ (Deutsches Reichsgebrauchsmuster) svědčí o německé provenienci těchto výrobků.

O nákladnosti celé stavby mimo jiné svědčí i to, že všechny šambrány okolo oken a dveří, nejsou provedeny ve štku, ale v tvrdém pískovci. O kvalitě provedení potom to, že kompletní fasáda je původní z doby výstavby a je stále ve velmi dobrém stavu.

Do domu se vstupuje portálem v centrální části stavby. Za ním navazuje rozlehlý vestibul, ze kterého se dá vlevo vejít do pracovny Felixe Engelsmanna, dále do schodišťové haly, nebo do zahrady. Na vestibul navazuje monumentální schodišťová hala vedoucí do prvního patra do piana nobile. Zábradlí schodiště je vytvořeno propracovanou řezbou v barokních formách. Ze schodiště se dá buď vejít do salonů pianna nobile a nebo na druhou stranu k soukromému schodišti, které propojuje celou výšku budovy. Ani to není nijak jednoduché a je zdobeno vyřezávaným zábradlím. Nad schodištěm také visí jediný původní lustr v celém domě.

Protože majitel domu Felix Engelsmann byl velkým sběratelem holandského umění, byl celý dům vybaven obrazy z této sbírky. Zařízení domu bylo kombinací soudobého a starožitného nábytku. Ze schodišťové haly se vstupuje do prvního velkého salonu jehož stěny

jsou obloženy mahagonovým dřevem. V centru je umístěn velký krb a strop je pokryt náročným štukovým dekorem. Z tohoto salonu se dá velkými francouzskými okny vstoupit na můstek, který propojuje první patro se zahradou.

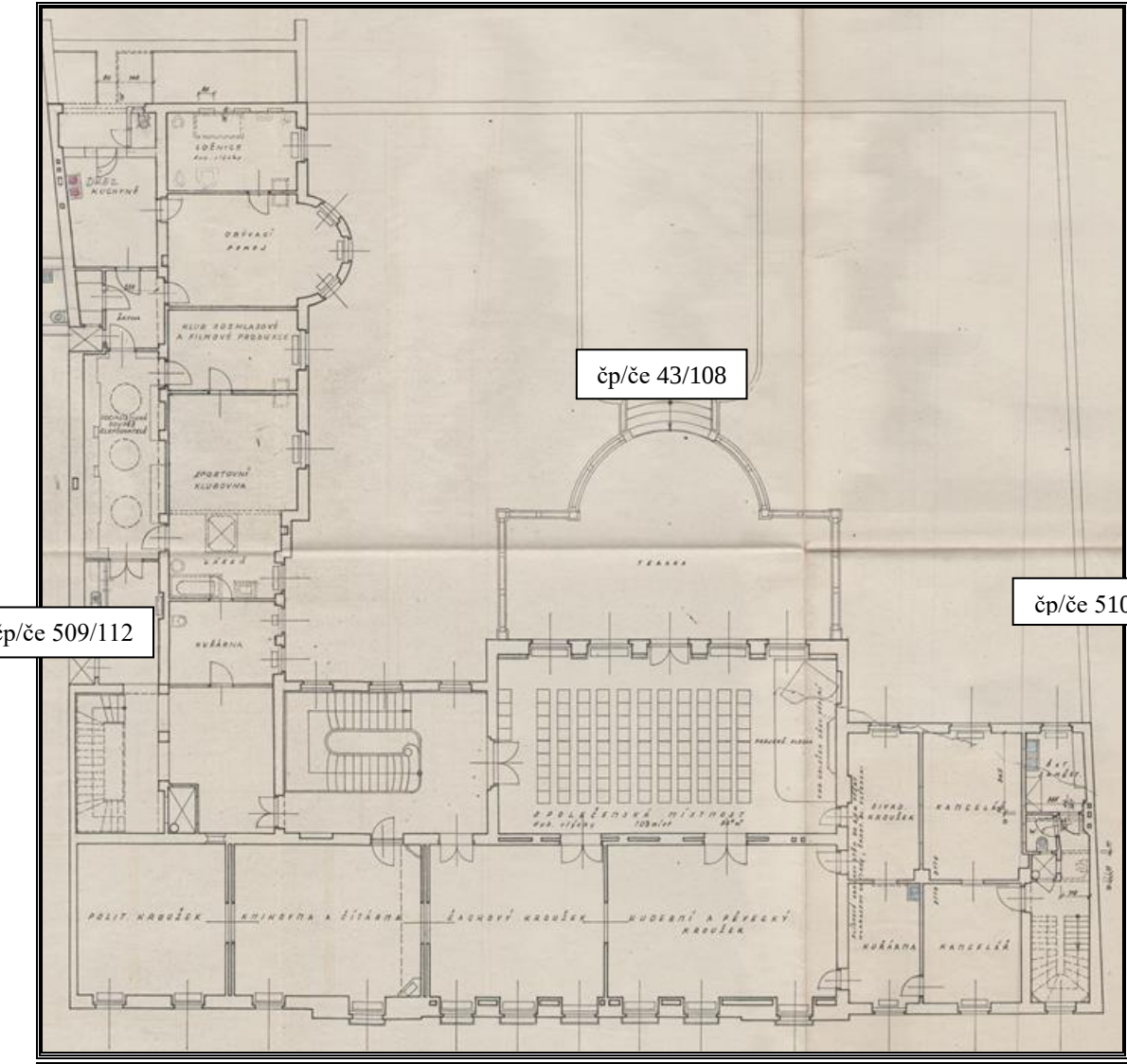
První místností v enfiládě směrem do ulice je jídelna. Jídelna je podélná místnost s trámovým stropem, dnes bohužel bez zařízení. Z původního zařízení se nic nezachovalo. Původně zde stál centrální stůl s židlemi a mezi okny byla umístěna kredenc. Z původní výzdoby se zachovali vitráže oken s holandskými motivy, odkazující zřejmě k zálibě majitele v holandském umění. Další salony jsou seřazeny v enfiládě, podél hlavního průčelí s okny otočenými do ulice Hlinky. První je pánský salon, jehož stěny byly původně potaženy textilními tapetami a mezi okny jsou vestavěné knihovny. Dnes je tato místnost využívána k různým účelům.

Další dvě místnosti jsou dámský a hudební salon. Obě jsou vybudovány v historizujícím, neobarokovém stylu. Stěny jsou potaženy tapetami, v dámském modrou a v hudebním červenou. Stropy jsou zdobeny zlaceným rokokovým štukem. Zachovala se zde také původní kachlová kamna. Ve stěnách jsou zabudovány vitriny k vystavení drobných předmětů. Zajímavé je, že jednotlivé místnosti jsou propojeny dveřmi, které se elegantně zasunují do stěn.

Po okupaci Brna nacisty byl objekt zabaven Gestapem, což je uvedeno i v pozemkové knize. V průběhu roku 1939 nebo nejpozději počátkem roku 1940 pak Gestapo objekt bezplatně věnovalo Německé policii (Deutsche Schutzpolizei in Brünn, Polizeiregiment Mähren).

Vila na Hlinkách má částečně nejasné autorství stavby a je předmětem dalšího výzkumu. Jak bylo naznačeno výše, autorem objektu by mohl být některý z konzervativních architektů, kteří v Československu projektovali stavby pro náročnější klienty, jako byli například architekti Max Spielmann nebo Paul Brockardt. Stejně tak není vyloučeno, že se mohlo jednat o rakouského či německého architekta. Jen několik let před stavbou vily Engelsmann, dokončila v roce 1929 Gusti Löw-Beerová, přestavbu své vily na adrese Hlinkách 104. Autorem přestavby, této takřka sousední vily, byl vídeňský architekt Rudolf Bredl a stojí za zmínku, že v obou stavbách nacházíme celou řadu technických podobností a uplatnění totožných výrobků.

Po druhé světové válce, v roce 1946, byla národní správa uvalena na vilu Engelsmann. Ještě z téhož roku pochází záměr poskytnout vilu Svazu přátel SSSR. Tento záměr však patrně nakonec nebyl realizován, neboť ještě v roce 1946 se do vily nastěhoval referát Zemského národního výboru, konkrétně úřad pro živnosti, a v roce 1947 také Zemský studijní a plánovací ústav. Kromě původní dokumentace z roku 1931 je v archivu Brněnských vodáren a kanalizací uložena také dokumentace z roku 1949, která počítá s adaptací někdejší vily Engelsmann, spolu se sousedními objekty Hlinky 112a, 114 a 116, pro potřeby Domova mladých úderníků. Jako stavebník je zde uveden *Přípravný výbor pro stavbu „Domova mladých úderníků“ Brno Hlinky*. V roce 1955 pak vlastnické právo vily přešlo na Ministerstvo pracovních sil a v roce 1958 na První brněnskou strojírnou, závod Klementa Gottwalda, což pravděpodobně souvisí s rozvojem strojírenských veletrhů a potřebou mít v těsné blízkosti výstavního areálu reprezentativní prostory.



jejich užívání bez závad. Na 2.NP je umístěna bj o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zázemím. Nad částí této stavby přiléhající k ulici Hlinky je vstup zadního schodiště a muzikální salon. V 3.NP je umístěno schodiště a prostory údržby/kancelář a vchod na plochou střechu 2.NP „bytové“ části.

čp/če 43/108 na p.č. 347

Stavba je situována souběžně s ul Hlinky, má 3NP a je zčásti podsklepená v 1.PP. Původně sloužila tato část stavby k reprezentativním účelům majitele – byly zde umístěny na 1.NP vstupní přijímací prostory a prostory pro setkávání s některými zákazníky a vstup do zahradní části objektu – dvorní trakt objektu. V prostoru pod terasou je prostor k posezení.

Pozn: pod prostorem terasy na 1.NP se nachází chodba, která vede do nitra svahu a je zakončena sklepem. Jelikož však od této prostory nebyly nalezeny klíče, nemohla být rekognoskována. Zhotovitel dal na ústní sdělení zástupce objednatele a tuto část 1.PP neoceňuje pro její marginální význam v ocenění.

Na 1.NP je vstupní hala s hlavním vstupním schodištěm do 2.NP, které je již zcela určeno pro reprezentativní účely (pánský pokoj, hala, foyer, salon, společenská jídelna a venkovní terasa). V 3.NP jsou umístěny kancelářské prostory, které nejsou využívány. Na každém NP je sociální zařízení, WC, umývadla apod.

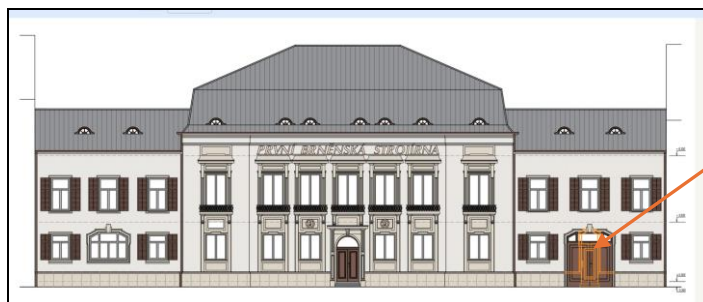
Stavba je částečně podsklepena.

čp/če 510/110 na p.č. 348

Stavba je situována souběžně s ul Hlinky, má 3NP a je zcela podsklepená v 1.PP. Původně sloužila tato část stavby k ubytování služebnictva a jako technické zázemí a přípravný jídel pro 2.NP vedlejší repre stavby. Byly zde umístěny prostory pro řidiče a zahradníka. V současné době tato část slouží pro administrativní a kancelářské účely. Není pronajímána. I z této části objektu lze vstoupit (dveřmi) do zadní – dvorní části.

Pozn.:

V prostoru této budovy, z úrovně chodníku, byl plánován vjezd domem na zadní dvorní část objektu.



Na 1.NP je schodiště do 2.NP, které je již zcela určeno pro kancelářské účely a sociální zázemí. V 3.NP jsou umístěny částečně kancelářské prostory, které nejsou využívány a sociální zařízení, WC, umývadla apod. Stavba je zcela podsklepena.

Objekt je založen na betonových základech s „dobovou“ izolací – dehet. 1.PP je částečně zhotoveno z betonu a částečně z paleného sortimentu. Podlahové konstrukce

betonové, částečně prostý beton a částečně s krytem dlažebním. Zastropení betonové s přiznanými betonovými trávci v 1.PP. v tomto prostoru byl umístěn kotel ÚT na TP, který již byl ze stavby odstraněn, plynový kotel se 6 sekcemi pro vytápění jednotlivých částí. V části umístění původního kotle je disponován nákladní výtah na ulici pro vyvážení popela.

Na NP jsou podlahové konstrukce betonové s různým krytem (dlažba, vlisky, plovoucí podlahy a pod). Svislé konstrukce 1., 2. a 3.NP zděné, cihlové, pálený sortiment, stropní konstrukce betonové a dřevěné trávové. Krov dřevěný, vázaný, původní v dobré kondici, střešní kryt Cu šablony s měděnými pasířskými prvky. Klempířské konstrukce Cu v dobré kondici. Na jednom místě střešní kryt mírně nedoléhá, což se projevuje částečně zatékáním do prostoru schodiště čp/če 509/112 ve velmi malé míře. Vnější omítky dvouvrstvé vápenné se štukátorskými prvky, stavba hojně zdobena ve funkcionalistickém duchu. Vnější obklady kamenné, vnitřní dtto a keramické. Schodiště dřevěná, masivní, v repre části s řezbou, další schodiště kamenné. Dveře a obložky v repre části původní velmi dobře udržované, dřevěné, masivní s nátěrem. Okna dřevěná výsuvná do horní části okenního otvoru s mechanickým otevíráním, dřevěné okenice opět s mechanickým ovládáním klikou. Vytápění ústřední na zemní plyn, plynový kotel 6 ohřívacích sekcí, ohřev TUV bojler, rozvod ÚT v oceli, trubky velkých diametrů, méně efektivní vytápění. Úprava vody filtrem. Elektroinstalace světelná a třífázová. Zabezpečovací zařízení. Bleskosvod. Rozvod TUV a SUV částečně v oceli, částečně v plastu. Vybavení kuchyní varná deska, el. vařič, el. trouba a pod. Splachovací WC, vana, umývadla apod.

V repre části jsou svislé konstrukce opatřeny dřevěným ostěním, stropy jsou opatřeny kazetami a bohatou štukátorskou výzdobou. Osvětlení repre prostor křišťálovými lustry, v ostatních prostorách úsporné LED osvětlení – částečně.

Prostor dvorního traktu je zhotoven z betonu a následně obložen kamennými deskami, částečně travertin. Schody předsunuté v dvorní části (zleva i zprava) jsou kamenné. Zpevněné plochy v zahradě – dlážděné kamenné s kamennými náslapnými bloky. V zahradě, která je svažita k jihu je umístěn tenisový kurt s umělým povrchem. Tento je však částečně v malé míře poškozený z důvodu prorůstání kořenů okolních vzrostlých porostů pod povrch kurtu. Kurt je zcela oplocen a ze severní strany – zářezu svahu je opatřený betonovou opěrnou zdí. Na zahradě je větší množství vzrostlých okrasných dřevin.

Objekt je vizuálně v dobrém a udržovaném stavebně technickém stavu, s malými závadami (podtekliny stropní konstrukce v prostoru schodiště a v prostoru pod soc. zázemím způsobené prasknutím trubky s vodou, které jsou, dle sdělení zástupce zadavatele již opraveny, pouze výmalba nebyla provedena, vzlínání zemní vlhkosti ve velmi malé míře v prostoru bývalé garáže). Je však zřejmé, že pro uvedení do bezzávadového stavu bude nutné vynaložit určité finanční prostředky, např. pro zřízení vjezdu na zadní – dvorní část objektu apod.

Zhotovitel uvádí, že k objektu náleží i trafostanice na st.p.č. 349/10. O vlastnictví k tomuto zařízení nejsou dochovány nabívací tituly, však byl učiněn dotaz na EG.D, komu uvedená technologie náleží. Bylo sděleno, že pokud by byla technologie v majetku EG.D. revize by prováděla tato společnost EG.D. Tato společnost revize na tomto zařízení neprovádí a lze tak vyvodit, že vlastnictví této trafostanice jde za Hlinky a.s.

3.4. Obsah

1. Část objektu čp/če 509/112
2. Část objektu čp/če 43/108 a čp/če 510/110
3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
4. Přípojka vody DN 40 mm
5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
6. Plynová přípojka do DN 40
7. Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC
8. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože z MC
9. Schodiště z lomového kamene do písku
10. Opěrné zdi z lomového kamene
11. Opěrné zdi z lomového kamene za objektem čp/če 508/112
12. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm
13. Schodiště s žulovými stupni, lože z písku
14. Tenisový kurt
15. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek okolo kurtu
16. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu
17. Pozemky
18. Porosty

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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 - dobrá dostupnost centra 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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,579}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,090}$$

1. Část objektu čp/če 509/112

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	9,30*36,00	=	334,80
2.NP	9,30*36,00	=	334,80
3.NP	9,30*36,00	=	334,80
Půdní nadezdívka prům	8,90*11,35	=	101,02
Zastřešení plochá s atikou	9,30*36,00	=	334,80
Zastřešení sedlo	8,90*11,35	=	101,02

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	334,80 m ²	3,70 m	1 238,76
2.NP	334,80 m ²	4,30 m	1 439,64
3.NP	334,80 m ²	4,30 m	1 439,64
Půdní nadezdívka prům	101,02 m ²	1,00 m	101,02
Zastřešení plochá s atikou	334,80 m ²	0,60 m	200,88
Zastřešení sedlo	101,02 m ²	2,60 m	262,65
Součet	1 541,24 m²		4 682,59

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

4 682,59 / 1 541,24

= 3,04 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

1 541,24 / 6

= 256,87 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(9,30*36,00)*(3,70)	=	1 238,76 m ³
2.NP	(9,30*36,00)*(4,30)	=	1 439,64 m ³
3.NP	(9,30*36,00)*(4,30)	=	1 439,64 m ³
Půdní nadezdívka prům	(8,90*11,35)*(1,00)	=	101,02 m ³
	(8,90*11,35)*(1,00)	=	101,02 m ³
Zastřešení plochá s atikou	(9,30*36,00)*(0,60)	=	200,88 m ³
Zastřešení sedlo	(8,90*11,35)*(2,60/2)	=	131,32 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 238,76 m ³
2.NP	NP	1 439,64 m ³
3.NP	NP	1 439,64 m ³
Půdní nadezdívka prům	Z	101,02 m ³
	Z	101,02 m ³
Zastřešení plochá s atikou	Z	200,88 m ³

Zastřešení sedlo

Z

131,32 m³

Obestavěný prostor - celkem:

4 652,28 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 izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkrovní	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená posuvná	S	100
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	indukční varná deska, el. trouba	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	okenice	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. zabezpečovací zařízení		A	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	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	P	3,00	100	0,46	1,38
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	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
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	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. zabezpečovací zařízení	A	0,12	100	1,00	0,12

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$40\,000,00 / (4\,652,28 * 2\,150,- * 0,9390 * 0,9457 * 0,9908 * 1,2000 * 3,0830) = 0,12$

Součet upravených objemových podílů 96,78

Koeficient vybavení K_4 : **0,9678**

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	6,00	100,00	1,00	6,00	6,19	93	200	46,50	2,8784
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	19,42	93	200	46,50	9,0303
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,47	93	200	46,50	3,9386
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,48	93	150	62,00	3,3976
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,48	93	93	100,00	2,4800
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100,00	1,54	1,08	1,12	93	93	100,00	1,1200
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,13	15	93	16,13	1,1501
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	15	93	16,13	0,5162
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,17	15	93	16,13	0,3500
10. Schody	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,43	93	200	46,50	0,6650
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,31	15	93	16,13	0,5339
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,58	93	93	100,00	5,5800
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	15	93	16,13	0,5162
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,86	15	93	16,13	0,7839
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,37	15	93	16,13	0,8662
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,41	15	93	16,13	0,5500
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,31	50	93	53,76	1,7795
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,17	5	93	5,38	0,1167
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,86	15	93	16,13	0,3000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,93	15	93	16,13	0,6339
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,79	15	100	15,00	0,8685
27. zabezpečovací zařízení		0,12	100,00	1,00	0,12	0,12	15	100	15,00	0,0180

Opotřebení: **38,1 %**

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):	*	0,9457
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9908
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9678
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0830
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 773,04
Plná cena: 4 652,28 m ³ * 6 773,04 Kč/m ³	=	31 510 078,53 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 38,1 % /100)	*	0,619
Nákladová cena stavby CS_N	=	19 504 738,61 Kč
Koeficient pp	*	1,090
Cena stavby CS	=	21 260 165,08 Kč
Část objektu čp/če 509/112 - zjištěná cena	=	21 260 165,08 Kč

2. Část objektu čp/če 43/108 a čp/če 510/110

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP průměrná výška	(9,08*12,10)+(6,90*4,30)+(7,10*2,80)+(7,10*5,50)	=	198,47
1.NP	(8,10*14,0)+(14,75*15,00)+(9,85*12,10)	=	453,84
2.NP	(8,10*14,0)+(14,75*15,00)+(9,85*12,10)	=	453,84
2.NP terasa	94,30	=	94,30
3.NP	(8,10*14,0)+(14,75*15,00)+(9,85*12,10)	=	453,84
Půdní nadezdívka prům	(8,10*14,0)+(14,75*15,00)+(9,85*12,10)	=	453,84
Zastřešení sedlo	(9,85*12,10)	=	119,19
Zastřešení mansarda	(9,85*12,10)	=	119,19

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP průměrná výška	198,47 m ²	3,70 m	734,34
1.NP	453,84 m ²	3,80 m	1 724,59
2.NP	453,84 m ²	4,30 m	1 951,51
2.NP terasa	94,30 m ²	1,20 m	113,16
3.NP	453,84 m ²	4,30 m	1 951,51
Půdní nadezdívka prům	453,84 m ²	1,00 m	453,84
Zastřešení sedlo	119,19 m ²	2,60 m	309,89

Zastřešení mansarda	119,19 m ²	2,60 m	309,89
Součet	2 346,51 m²		7 548,73

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $7\,548,73 / 2\,346,51 = 3,22$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $2\,346,51 / 8 = 293,31$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP průměrná výška	$((9,08*12,10)+(6,90*4,30)+(7,10*2,80)+(7,10*5,50))*(3,70)$	=	734,33 m ³
1.NP	$((8,10*14,0)+(14,75*15,00)+(9,85*12,10))*(3,80)$	=	1 724,57 m ³
2.NP	$((8,10*14,0)+(14,75*15,00)+(9,85*12,10))*(4,30)$	=	1 951,49 m ³
2.NP terasa	94,30*1,20	=	113,16 m ³
3.NP	$((8,10*14,0)+(14,75*15,00)+(9,85*12,10))*(4,30)$	=	1 951,49 m ³
Půdní nadezdívka prům	$((8,10*14,0)+(14,75*15,00)+(9,85*12,10))*(1,00)$	=	453,84 m ³
Zastřešení sedlo	$((9,85*12,10))*(2,60)$	=	309,88 m ³
Zastřešení mansarda	$(1/2)*14,75*(13,50*1,50 + 2,40*13,50 + 15,00*2,40)$	=	653,79 m ³
Zastřešení vikýře 11x	3,14*0,90*0,90*1,00/4*11	=	6,99 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP průměrná výška	PP	734,33 m ³
1.NP	NP	1 724,57 m ³
2.NP	NP	1 951,49 m ³
2.NP terasa	NP	113,16 m ³
3.NP	NP	1 951,49 m ³
Půdní nadezdívka prům	Z	453,84 m ³
Zastřešení sedlo	Z	309,88 m ³
Zastřešení mansarda	Z	653,79 m ³
Zastřešení vikýře 11x	Z	6,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 899,54 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 izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské	S	100

	linky		
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená posuvná	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	35
14. Povrchy podlah	vlýsky	S	65
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky a částečně ocelové	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, pisoáry	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	okenice	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. zabezpečovací zařízení		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	P	2,90	100	0,46	1,33
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	35	1,00	1,12
14. Povrchy podlah	S	3,20	65	1,00	2,08
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
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	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40

25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. zabezpečovací zařízení	A	0,06	100	1,00	0,06

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$40\,000,00 / (7\,899,54 * 2\,807,- * 0,9390 * 0,9425 * 0,9522 * 1,2000 * 3,0110) = 0,06$

Součet upravených objemových podílů	98,81
Koeficient vybavení K_4 :	0,9881

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	8,20	100,00	1,00	8,20	8,29	93	200	46,50	3,8549
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,61	93	200	46,50	8,1886
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,41	93	200	46,50	4,3757
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,39	93	150	62,00	4,5818
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	93	93	100,00	2,1300
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,93	93	93	100,00	0,9300
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,98	15	93	16,13	1,1259
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,34	15	93	16,13	0,5387
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,82	15	93	16,13	0,2936
10. Schody	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,35	93	200	46,50	0,6278
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	93	93	100,00	3,1400
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,26	93	93	100,00	5,2600
14. Povrchy podlah	S	3,20	35,00	1,00	1,12	1,13	93	93	100,00	1,1300
14. Povrchy podlah	S	3,20	65,00	1,00	2,08	2,11	15		0,00	0,0000
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,25	15	93	16,13	0,6855
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,77	15	93	16,13	0,9307
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	15	93	16,13	0,0484
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	15	93	16,13	0,5226
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	50	93	53,76	1,6881
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	35	93	37,63	0,0753
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,72	5	93	5,38	0,0925
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,04	15	93	16,13	0,4904
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,42	50	93	53,76	0,7634
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,97	15	100	15,00	0,8955
27. zabezpečovací zařízení		0,06	100,00	1,00	0,06	0,06	15	100	15,00	0,0090
Opotřebení:										42,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9425
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9522
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9881
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 445,21

Plná cena:	$7\,899,54\text{ m}^3 * 8\,445,21\text{ Kč/m}^3$	=	66 713 274,20 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 42,4 % /100)		*	0,576
Nákladová cena stavby CS_N		=	38 426 845,94 Kč
Koeficient pp		*	1,090
Cena stavby CS		=	41 885 262,07 Kč
Část objektu čp/če 43/108 a čp/če 510/110 - zjištěná cena		=	41 885 262,07 Kč

3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 36,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	7 873,24
Plná cena: 36,00 m * 7 873,24 Kč/m	=	283 436,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 50 / 80 = 62,5\%$
Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100)

	*	0,375
Nákladová cena stavby CS_N	=	106 288,74 Kč
Koeficient pp	*	1,090
Cena stavby CS	=	115 854,73 Kč
Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena	=	115 854,73 Kč

4. Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 12,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 544,93
Plná cena: 12,00 m * 1 544,93 Kč/m	=	18 539,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 55 = 72,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 72,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,273
=	5 061,19 Kč
*	1,090
=	5 516,70 Kč

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena = **5 516,70 Kč**

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	8,00 m

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):	*	3,0750
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	516,60
Plná cena: 8,00 m * 516,60 Kč/m	=	4 132,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	1 376,22 Kč
*	1,090
=	1 500,08 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena = **1 500,08 Kč**

6. Plynová přípojka do DN 40

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: 3,00 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):	*	3,2380
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 185,11
Plná cena: 3,00 m * 1 185,11 Kč/m	=	3 555,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,400
Koeficient pp	=	1 422,13 Kč
Cena stavby CS	*	1,090
	=	1 550,12 Kč
Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena	=	1 550,12 Kč

7. Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.16. Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
 $45,7 + 18,83 + 36,75 + 69 = 170,28 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	370,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 414,14
Plná cena: 170,28 m ² * 1 414,14 Kč/m ²	=	240 799,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 93 / 100 = 93,0 \%$

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
=	36 119,96 Kč
*	1,090
=	39 370,76 Kč

Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC - zjištěná cena = **39 370,76 Kč**

8. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože z MC

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.11. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože z MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

204,00 m²

Ocenění

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

= 370,-

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

* 1,2000

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

* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **1 414,14**

Plná cena: 204,00 m² * 1 414,14 Kč/m²

= **288 484,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,375
=	108 181,71 Kč
*	1,090
=	117 918,06 Kč

Plochy z dlažeb kostek drobných, 120mm, lože z MC - zjištěná cena = **117 918,06 Kč**

9. Schodiště z lomového kamene do písku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.7. Schodiště z lomového kamene do písku

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 24,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	190,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	785,46
Plná cena: 24,00 m * 785,46 Kč/m	=	18 851,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$	*	0,375
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 069,14 Kč
Koeficient pp	*	1,090
Cena stavby CS	=	7 705,36 Kč

Schodiště z lomového kamene do písku - zjištěná cena = **7 705,36 Kč**

10. Opěrné zdi z lomového kamene

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$(33,0 * 1,00 * 0,60) + (17,00 * 2,00 * 0,60) + (29,50 * 1,00 * 0,60) = 57,90 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 850,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	7 647,90
Plná cena: 57,90 m ³ * 7 647,90 Kč/m ³	=	442 813,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 93 / 100 = 93,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
--	---	-------

Nákladová cena stavby CS _N	=	66 422,01 Kč
Koeficient pp	*	1,090
Cena stavby CS	=	72 399,99 Kč
Opěrné zdi z lomového kamene - zjištěná cena	=	72 399,99 Kč

11. Opěrné zdi z lomového kamene za objektem čp/če 508/112

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.3. Opěrné zdi z lomového kamene
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$$13,40 \times 7,00 \times 0,75 = 70,35 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	7 647,90
Plná cena: 70,35 m ³ * 7 647,90 Kč/m ³	=	538 029,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 93 / 100 = 93,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS _N	=	80 704,47 Kč
Koeficient pp	*	1,090
Cena stavby CS	=	87 967,87 Kč

Opěrné zdi z lomového kamene za objektem čp/če 508/112 - zjištěná cena = 87 967,87 Kč

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$$9,40 \times 7,00 = 65,80 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 108,38
Plná cena: 65,80 m ² * 1 108,38 Kč/m ²	=	72 931,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 93 / 100 = 93,0 %

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
=	10 939,71 Kč
*	1,090
=	11 924,28 Kč

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

= **11 924,28 Kč**

13. Schodiště s žulovými stupni, lože z písku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.6. Schodiště s žulovými stupni, lože z písku

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

$$9,60 + 4,00 = 13,60 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 000,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 134,-
Plná cena: 13,60 m * 4 134,- Kč/m	=	56 222,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 93 / 100 = 93,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

*	0,150
=	8 433,36 Kč
*	1,090

Cena stavby CS	=	9 192,36 Kč
Schodiště s žulovými stupni, lože z písku - zjištěná cena	=	9 192,36 Kč

14. Tenisový kurt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	7. Plochy a úpravy území	
Objekt	Plochy pro tělovýchovu nekryté	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z jiných materiálů - např. antuka	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2411	
Množství:	600,00 m ² plochy upravené, zastavěné	
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	262,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2990
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	1 037,21
Plná cena: 600,00 m ² * 1 037,21 Kč/m ²	=	622 326,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 30 / 50 = 60,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$	*
	0,400
	= 248 930,40 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení pod povrchem jsou vystouplé kořeny okolních stromů v malé míře		
Srážka za morální opotřebení: 248 930,40 * 5 % =	-	12 446,52 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	236 483,88 Kč
Koeficient pp	*	1,090
Cena stavby CS	=	257 767,43 Kč
Tenisový kurt - zjištěná cena	=	257 767,43 Kč

15. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek okolo kurtu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
-----------------------	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1121
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$109,00 \cdot 3,00 = 327,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0830
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 664,82
Plná cena: 327,00 m ² * 1 664,82 Kč/m ²	=	544 396,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	217 758,46 Kč
*	1,090
=	237 356,72 Kč

**Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
okolo kurtu - zjištěná cena** = **237 356,72 Kč**

16. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$46,50 \cdot 1,30 \cdot 0,60 = 36,27 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	9 921,60
Plná cena: 36,27 m ³ * 9 921,60 Kč/m ³	=	359 856,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	143 942,57 Kč
*	1,090
=	156 897,40 Kč

Opěrné zdi monolitické ze železového betonu - zjištěná cena

= **156 897,40 Kč**

17. Pozemky

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,090**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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

6

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,090 = 1,090

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		10 562,-	1,090		11 512,58
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný					
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný		10 562,-	1,090		11 512,58
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	346	401	11 512,58	4 616 544,58
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	347	488	11 512,58	5 618 139,04
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	348	203	11 512,58	2 337 053,74
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	ostatní plocha - zeleň	349/1	1 911	11 512,58	22 000 540,38
§ 4 odst. 2 -	ostatní plocha - zeleň	349/7	869	11 512,58	10 004 432,02

zasítovaný					
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	349/10	8	11 512,58	92 100,64
Stavební pozemky - celkem			3 880	44 668 810,40	
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	44 668 810,40 Kč

18. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	32 004 972,00
Celková výměra pozemku	m ²	2 780,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	1 500,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	17 268 869,78
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	1 467 853,93
Porosty - zjištěná cena celkem		= 1 467 853,93 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Část objektu čp/če 509/112	21 260 165,- Kč
2. Část objektu čp/če 43/108 a čp/če 510/110	41 885 262,- Kč
3. Přípojka kanalizace DN 250 mm	115 855,- Kč
4. Přípojka vody DN 40 mm	5 517,- Kč
5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	1 500,- Kč
6. Plynová přípojka do DN 40	1 550,- Kč
7. Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC	39 371,- Kč
8. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože z MC	117 918,- Kč
9. Schodiště z lomového kamene do písku	7 705,- Kč
10. Opěrné zdi z lomového kamene	72 400,- Kč
11. Opěrné zdi z lomového kamene za objektem čp/če 508/112	87 968,- Kč
12. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm	11 924,- Kč
13. Schodiště s žulovými stupni, lože z písku	9 192,- Kč
14. Tenisový kurt	257 767,- Kč
15. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek okolo kurtu	237 357,- Kč
16. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu	156 897,- Kč
17. Pozemky	44 668 810,- Kč
18. Porosty	1 467 854,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **110 405 012,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **110 405 010,- Kč**

slovy: jednostodesetmilionůčtyřístapěttisícdeset Kč

4.3. Určení ceny obvyklé

VYHLÁŠKA č. 434

ze dne 20. prosince 2023,

kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Ministerstvo financí stanoví podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.:

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů

na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení

rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů

oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen, včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

V obecné rovině tak platí, že:

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny

okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše **se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.**

Cena obvyklá se podle zákona o oceňování majetku v nejnovějším znění určuje porovnáním kupních (sjednaných) cen srovnatelných věcí.

Cena obvyklá při oceňování nemovitostí v praxi tak nyní vyžaduje z definice určení na základě porovnání s realizovanými prodeji. **Porovnání s aktuálními nabídkami v realitní inzerci samo o sobě nestačí.**

Obvyklá cena bývá někdy zaměňována s cenou tržní. Zákon proto nově definuje pojem tržní hodnoty a popisuje metodiku jejího stanovení.

Obvyklá cena je stanovována pro účely zjištění relativně objektivní hodnoty oceňované věci. Dřívější označení takto určené ceny je termín obecná cena.

V soudních sporech je vyžadováno stanovení ceny obvyklé např. v rámci soukromoprávních i obchodních sporů. Soud tak nařídí její stanovení například pro odhad nemovitosti při rozvodu, majetkových sporech při spoluvlastnictví nemovitosti nebo vkladech či vynětí nemovitostí z obchodního majetku společnosti. Vlastní stanovení ceny je tedy provedeno pomocí porovnávací metody.

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

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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 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.

Odhadnutá cena v čase a místě obvyklá je peněžním vyjádřením uznání hodnoty zboží (v našem případě nemovitostí) subjektů vstupujících na trh. Kriteříem uznání hodnoty zboží je ochota kupujícího subjektu vynaložit určitou částku za předmětné zboží, popř. službu v čase a

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

Takto stanovený odhad ceny v čase a místě obvyklé je poplatný zdroji vstupních dat v čase a místě, způsobu naložení s těmito daty a v neposlední řadě interpretaci výstupů v poměření srovnatelných druhů zboží. S ohledem k výše uvedenému si zhotovitel **nemůže osobovat licenci naprosté přesnosti stanovení takové ceny, proto je cena obvyklá odhadnuta okolo částky, která by mohla být akceptovatelná pro záměry dotčených subjektů.**

Stavba s pozemky je obchodovatelná a na trhu jsou známy prodeje rámcově obdobných objektů jako je objekt na adrese ul. Hlinky 510/110, Brno, Pisárky.

Klady nemovitosti

- mimořádná stavba architektonicky a stavebně
- interierové dobové prvky ve velmi dobrém stavu
- část objektu byla rekonstruována v nedávné době (15 roků)
- stabilní prostředí
- malá vzdálenost do centra města
- pozemky jsou vybaveny komplet IS
- je samostatný a přímý přístup k nemovitosti
- objekt v dobré kondici s relativně dobrou údržbou
- na poměry Brna velký pozemek za objektem
- pozemek se sklonem k jihu
- trafostanice pro využití objektu
- tenisový kurt
- zahrada se vzrostlými okrasnými porosty
- možnost zbudování vjezdu na zadní část pozemků
- zastávka MHD

Zápory nemovitosti

- potřeba menších stavebních oprav
- stavba není dostatečně zateplena
- garáž není v objektu realizována
- mírné vztlínání zemní vlhkosti v 1.NP
- zatékání střešní konstrukcí v malé míře nad schodištěm stavby čp/če 509/112
- praskliny v obvodovém plášti RD
- horší parkování u objektu
- v současné době není možný vjezd na zadní část pozemku

Nemovitosti - objekty do porovnání

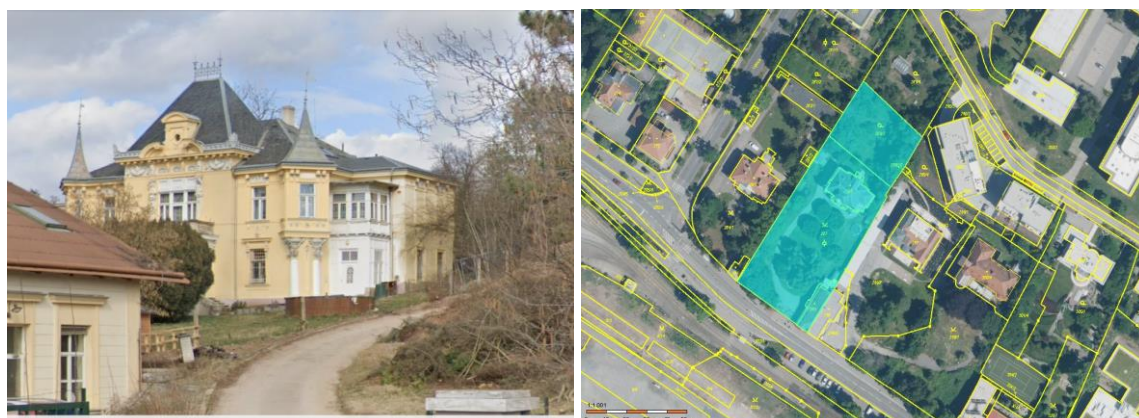
1. Nemovitost do porovnání

Objekt Hlinky 46/116, Pisárky o celkové výměře všech pozemků 526 m², odhadovaná už.plocha objektu 760 m², zast.plocha stavbou 312 m², výstavba okolo 30. let, 2.NP se zastřešením sedlem, vestavěné podkroví. Nepodsklepený, rovina, rozvod el, kanalizace, po rekonstrukci, lepší stavebně technický stav objektu, garáž není, studna nezjištěna, vytápění ústřední, zaveden rozvod zemního plynu, nezjištěno tepelné čerpadlo, v evidenci RÚIAN 6 bj/nbj, není záplavové území, převod realizovaný 10.10.2023 za částku 49 546 069,- Kč, nezjištěna provize, v ÚP plochy pro bydlení.



2. Nemovitost do porovnání

Objekt Hlinky 54/138, Pisárky zámeckého typu, o celkové výměře všech pozemků 4445 m², odhadovaná už.plocha objektu 610 m², zast.plocha stavbou 298 m², výstavba 1919, 2.NP se zastřešením několika typy střech, vestavěné podkroví částečně. podsklepený, mírný svah/rovina, rozvod el, kanalizace, po celkové rekonstrukci, velmi dobrý stavebně technický stav objektu, garáž nezjištěna, další stavba přímo u ul. Hlinky, v objektu bj/nbj, studna nezjištěna, vytápění ústřední, zaveden rozvod zemního plynu, nezjištěno tepelné čerpadlo, v evidenci RÚIAN 3 bj/nbj, VB trafostanice a další VB – užívací právo k jedné bj o výměře 85,17 m² na 1.NP, není záplavové území, realizace pouze id ½ nemovitosti druhému spoluvlastníkovi, převod realizovaný 3.2.2023 za id ½ 36 000 000,- Kč, nezjištěna provize, v ÚP plochy pro bydlení.



3. Nemovitost do porovnání

Objekt Tvrdého 567/24, Stránice, Masarykova čtvrť o celkové výměře všech pozemků 1138 m², odhadovaná už.plocha objektu 385 m², zast.plocha stavbou 144 m², výstavba 1924, 2.NP terasy, zimní zahrada a příprava pro zastavění podkroví, podsklepený, mírný svah/rovina, rozvod el, kanalizace, po celkové rekonstrukci 2003, velmi dobrý stavebně technický stav objektu, dvougaráž mimo objekt, další stavba nezjištěna, studna nezjištěna, vytápění ústřední, zaveden rozvod zemního plynu, nezjištěno tepelné čerpadlo, v evidenci RÚIAN 3 bj/nbj, není záplavové území, 2 samostatné vchody, shoz na prádlo, realizace 21.3.2023 za částku 41 810 000,- Kč, z toho provize 2 210 000,- Kč, cena bez provize 39 600 000,- Kč, v ÚP plochy pro bydlení.



	umístění	cena celkem	koeficient redukce na pramen	cena po redukci na pramen	užitná plocha m ²
	objekt na adrese Hlinky 510/110, 43/108 a 509/112				2055
1	objekt Hlinky 46/116, Pisárky	49 546 069	1,00	49 546 069	760
2	objekt Hlinky 54/138, Pisárky, cena za id 1/2 36 mil.Kč, dopočet do plné ceny 72000000	72 000 000	1,00	72 000 000	790
3	objekt Tvrdého 567/24, Stránice	39 600 000	1,00	39 600 000	385

celkem průměr	36 157 907
maximum	40 977 100
minimum	27 490 699
směrodatná výběrová odchylka	7 521 713
pravděpodobná spodní hranice	28 636 194
pravděpodobná horní hranice	43 679 620

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti s porovnávanou nemovitostí činí cena srovnáním částku

Spodní	28 636 194,-Kč x 3,00	85 908 582,- Kč
Horní hranice	43 679 620,-Kč x 3,00	131 038 860,- Kč

$$(85\,908\,582,-\text{ Kč} + 131\,038\,860,-\text{ Kč}) / 2 = 108\,473\,721,-\text{ Kč}$$

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Bylo provedeno ocenění cenou zjištěnou a cenou v čase a místě obvyklou. Rozdíl dosažených cen je způsoben samotným charakterem jednotlivých typů cen. Cena zjištěná – dle oceňovacího předpisu reflektuje předchozí statistický rok a průměrné koeficienty vydané Ministerstvem financí, zatímco cena v čase a místě obvyklá reflektuje stav již realizovaných porovnatelných prodejů v roce 2023.

Cenu obvyklou pro odhadované nemovitosti bylo možné s obtížemi odhadnout s ohledem na nízký počet relevantních převodů v roce 2023 vzdáleně obdobných staveb/nemovitostí, jako je odhadovaný objekt. Odhad ceny obvyklé byl zhotoven porovnávací metodou s využitím 3 převodů v okolí.

5.2. Kontrola postupu analýzy

Cena v čase a místě obvyklá byla odhadnuta:

- Na základě místního šetření
- Na základě údajů ze sbírky listin na příslušném katastrálním úřadu
- Byla provedena vnější a satelitní prohlídka všech 3 nemovitostí do porovnání
- Získaná a zpracovaná data mají přiměřenou vypovídací schopnost
- Cena obvyklá byla posuzována s ohledem na klady a zápory odhadovaného objektu
- Cena obvyklá byla odhadnuta nepřímým výpočtem na základě hodnotících kritérií

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem zhotovitele je vytvoření znaleckého posudku na:

- nemovitosti zapsané na LV č.1101 včetně součástí, příslušenství a pozemků, to vše v k.ú. Pisárky

- cenou dle oceňovacího předpisu dle vyhlášky Ministerstva financí č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel.

- cenou v čase a místě obvyklou

6.2. Odpověď

ZP byl zhotoven v souladu s platnými zákony a vyhláškami, vztahujícími se k věci. Cena zjištěná byla vypočtena dle vyhlášky Ministerstva financí č. 434/2023 Sb a dále byl zhotoven odhad ceny v čase a místě obvyklé na předmětný majetek z předepsaných dokladů – kupních smluv již realizovaných prodejků v roce 2023. Dle názoru zhotovitele je odhad proveden z malého, ale dostatečného vzorku realizovaných případů prodejků v místě a nedalekém okolí.

Celkem tedy za všechny nemovitosti uvedené na LV č. 1101 pro k.ú. Pisárky by se cena obvyklá mohla pohybovat okolo částky

108 473 721,- Kč

a po zaokrouhlení

108 500 000,- Kč

6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Jak výpočet ceny zjištěné, tak odhad ceny obvyklé podléhají určitým pravidlům, které vedou k dosažení výsledku ocenění/odhadu. Míra správnosti a přesnosti koreluje s kvalitou, četností a výtěžností zdrojů vstupních informací. *V případě ceny zjištěné* je struktura, forma a údaje zaštitěna oceňovacím předpisem. *V případě odhadu ceny v čase a místě obvyklé* je struktura, forma a údaje výpočtu podřízena kvalitě, četnosti realizovaných prodejků a relevantnosti sebraných, resp. získaných dat. Tyto jsou těženy z již realizovaných realitních prodejků roku 2023 zachycených ve struktuře dokumentů kupních smluv v místně příslušných katastrálních úřadech (výhodou je možnost nahlédnout do sbírky listin a zjistit finanční a vztahová data prodejků). Nevýhodou je jistá absence některých údajů vztahujících se přímo

k porovnávací nemovitosti, což následně vede k nutnosti zpětného průzkumu nemovitostí prostřednictvím internetových vyhledávačů, které mohou být někdy nepřesné a neurčité, event., průzkumem a přímou obhlídkou porovnávacích nemovitostí v místě.

Dále zhotovitel uvádí:

- Porovnávané nemovitosti použité v tomto odhadu jsou zkoumány dle vnějšího stavu a dle údajů z KS.
- Částečně byly údaje čerpány ze zjevného a možného vybavení staveb v okolí.

Tyto podmínky mohou mít částečný vliv na přesnost odhadu ceny předmětu ocenění. Nabídek prodeje uveřejněných v realitní inzerci není v tomto odhadu použito.

6.4. Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 021/2024.

6.5. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal(a) jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod vlastním pořadovým číslem 1765/021/2024, resp. pod č. 044614/2024 (Ms).

6.6. Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Ve Veselí nad Lužnicí 14.5.2024

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
39181 Veselí nad Lužnicí

7. SEZNAM PŘÍLOH

- kopie snímku z katastrální mapy a z ortofotomapy z ČUZK ,
- informace o nemovitostech z LV
- fotodokumentace zhotovitele

Doplnění k ZP

č: 1765/021/2024

ze dne 14.5.2024

Doplnění je podáno v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

- *o ceně obvyklé nemovitostí zapsaných na LV č.1101 včetně součástí, příslušenství a pozemků, to vše v k.ú. Pisárky*

Doplnění znaleckého posudku:

- *doplnění údajů o VB vztahujících se k oceňovaným nemovitostem*
-

Zhotovitel:

Tomáš UHER
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Zadavatel:

Hlinky Servis s.r.o.
Sokolská 702
664 42 Modřice
IČ: 25511025

Počet stran: 5 a 4 strany příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu k: 30.4.2024 a 24.9.2024

Vyhotoveno: Ve Veselí nad Lužnicí 24.9.2024

Předmět doplnění

Předmětem doplnění je uvedení některých Věcných Břemen, která se dotýkají předmětného majetku. V průběhu zhotovení tohoto ocenění bylo zadáno evidování některých VB k datu 9.5.2024 se zápisem provedeným dne 4.6.2024. VB ve prospěch a na zatížení nemovitostí.

Na LV č. 1101 pro k.ú. Pisárky jsou uvedena následná VB. Jedná se o:

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

1. Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro: p.č. 346, p.č. 347, p.č. 348, p.č. 349/1, p.č. 349/10 a p.č. 349/7
Povinnost k: p.č. 332/2



Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2006. V-18468/2006-702

2. Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro: p.č. 346, p.č. 347, p.č. 348, p.č. 349/1, p.č. 349/10 a p.č. 349/7
Povinnost k: p.č. 338/4



Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2006. V-18469/2006-702

3. Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro: p.č. 346, p.č. 347, p.č. 348, p.č. 349/1, p.č. 349/10 a p.č. 349/7
Povinnost k: p.č. 342/2

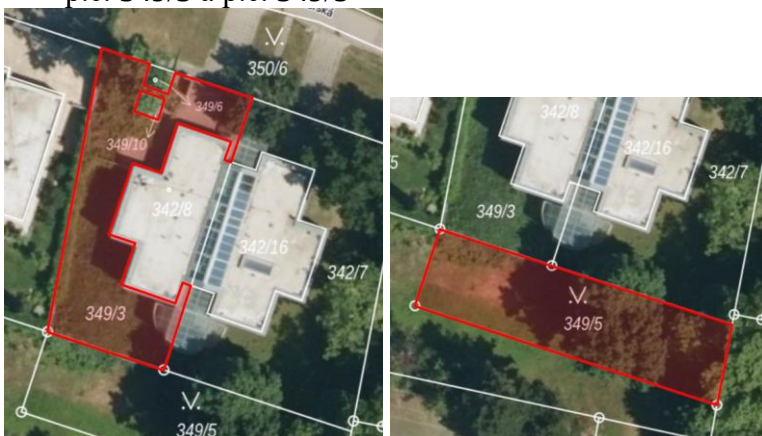


Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2007. V-3108/2007-702

4. Věcné břemeno vedení sítí dle čl. II. smlouvy v rozsahu GPL 1194-134/2009

Oprávnění pro
Povinnost k

p.č. 346, p.č. 347, p.č. 348, p.č. 349/1, p.č. 349/10 a p.č. 349/7
p.č. 349/3 a p.č. 349/5



Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2024 12:45:57. Zápis proveden dne 04.06.2024. V-8413/2024-702

5. Věcné břemeno chůze (přístupu) dle čl. III. smlouvy v rozsahu GPL 2059-316/2023

Oprávnění pro
Povinnost k

p.č. 346, p.č. 347, p.č. 348, p.č. 349/1, p.č. 349/10 a p.č. 349/7
p.č. 349/3



Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.05.2024. Právní činky zápisu k okamžiku 09.05.2024 12:45:57. Zápis proveden dne 04.06.2024. V-8413/2024-702

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B

6. Věcné břemeno cesty podle čl. II. smlouvy v rozsahu dle GP 1220-249/2009

Oprávnění pro
Povinnost k

p.č. 345
p.č. 349/1 a p.č. 349/7



Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 31.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.04.2010.

7. Věcné břemeno umístění geometrálních vrtů dle čl. IV. smlouvy v rozsahu GP 2129-129/2024

Oprávnění pro
Povinnost k

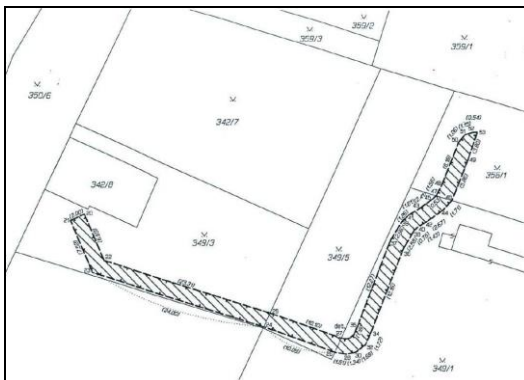
p.č. 342/16, p.č. 342/7, p.č. 342/8, p.č. 349/3 a p.č. 349/5
p.č. 349/7



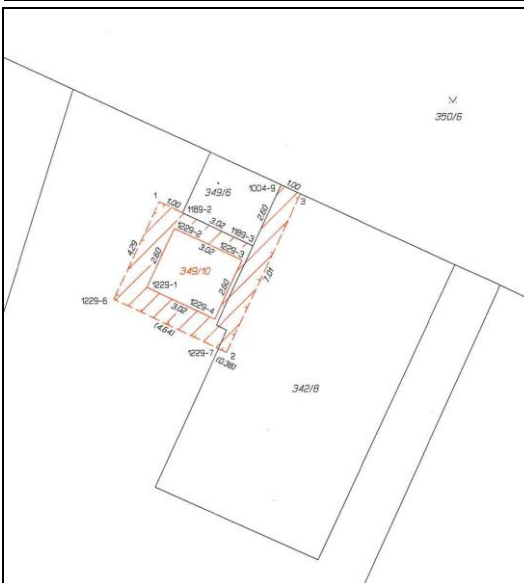
Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2024 12:45:57. Zápis proveden dne 04.06.2024. V-8413/2024-702

Přehled GPL, které byly zhotoviteli dostupné

GPL 1194-134/2009



GPL 2059-316/2023



GPL 2129-129/2024



Ve Veselí nad Lužnicí 24.9.2024

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
39181 Veselí nad Lužnicí