

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 18902-1653/2018

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 160/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 160/2), pozemku p.č. 161/4 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **Slatina, č.p. 1243, jiná st.**, která je dále součástí pozemku p.č. 161/5, pozemku p.č. 161/5 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Slatina, č.p. 1243, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 161/4 a p.č. 161/5), pozemku p.č. 155/20 - ostatní plocha, pozemku p.č. 155/21 - ostatní plocha, pozemku p.č. 155/22 - ostatní plocha a pozemku p.č. 161/3 - orná půda, vše v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město.

Objednavatel posudku:

JUDr. Jiří Tomek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Třebíč
Bráfova 471/58
674 01 Třebíč
IČ: 14678179
DIČ: CZ6105050534

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 093 Ex 1645/15-53**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 4.12.2018 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 25 stran a 31 stran příloh.

V Praze, dne 10.12.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 29.1.2018 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 1645/15-53**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 160/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 160/2), pozemku **p.č. 161/4** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **Slatina, č.p. 1243, jiná st.**, která je dále součástí pozemku p.č. 161/5, pozemku **p.č. 161/5** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Slatina, č.p. 1243, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 161/4 a p.č. 161/5), pozemku **p.č. 155/20** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 155/21** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 155/22** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 161/3** - orná půda, vše v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 4.12.2018, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

První prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 27.2.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Druhá prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 8.3.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Třetí prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 4.12.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místních šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektů nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 644, pro k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený objednavatelem, dne 14.2.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 4.12.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán města Brna.

Kopie Stavebního povolení na stavbu „letní zahradní restaurace včetně kanalizační přípojky“ v k.ú. Slatina na pozemku p.č. 160 při ulici Podstránská, vydané Úřadem městské části Brno - Slatina, Stavební úřad, ze dne 18.5.1993, pod č.j. 817/60/93/Hs.

Kopie Kolaudačního rozhodnutí - povolení užívání stavby „letní zahradní restaurace vč. kanalizační přípojky“ při ulici Podstránská na pozemku p.č. 161 v k.ú. Slatina, vydané Úřadem městské části Brno - Slatina, Stavební úřad, ze dne 8.8.1995, pod č.j. 2138/172/95/Mach.

Kopie Stavebního povolení na stavbu „zázemí zahradní restaurace“ na pozemku p.č. KN 161 v k.ú. Slatina v areálu zahrádek pod spalovnou V Brně - Slatině, vydané Úřadem městské části Brno - Slatina, Stavební úřad, ze dne 17.3.1999, pod č.j. 264/16/99/Mach.

Kopie Kolaudačního rozhodnutí - povolení užívání stavby „zázemí zahradní restaurace“, která byla vybudována na části pozemku p.č. KN 161 v k.ú. Slatina a která přiléhá (sousedí) se stávající stavbou na pozemku p.č. KN 160 v k.ú. Slatina - vše v lokalitě zahrádek pod spalovnou, konkrétně v areálu zahradní restaurace nazvané „BOCASO BAR“, tj. na adrese Podstránská 10a, vydané Úřadem městské části Brno - Slatina, Stavební úřad, ze dne 27.3.2002, pod č.j. 1753/126/01/Mach.

Kopie Potvrzení - Osvědčení, že geometrický plán pro vyznačení obvodu budovy č. 2832-20049/2015, který vyhotovila geodetická kancelář GB-geodezie spol. s r. o., se týká stavby v ul. Podstránská, nazvané dle dokumentace pro stavební povolení jako „LETNÍ ZAHRADNÍ RESTAURACE“ a znám také pod názvem „BOCASO BAR“, vydané Úřadem městské části města Brna, Brno - Slatina, Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad, ze dne 28.7.2015, pod č.j. MCBSLA/03703/15/OVÚR-SÚ/Mach.

Kopie Rozhodnutí na stavbu souhrnně nazvanou „Nepovolené stavby a stavební úpravy“ na pozemcích p.č. 160/2, p.č. 155/22 a p.č. 161/3 v k.ú. Slatina, kterým se stavba dodatečně nepovoluje, vydané Úřadem městské části města Brna, Brno - Slatina, Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad, ze dne 7.4.2016, pod č.j. MCBSLA/01864/16/OVÚR-SÚ/MZ.

Kopie Rozhodnutí nařízení odstranění stavby „Nepovolené stavby a stavební úpravy“ na ul. Podstránská 10a, Brno - Slatina, vydané Úřadem městské části města Brna, Brno - Slatina, Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad, ze dne 23.8.2016, pod č.j. MCBSLA/04672/16/OVÚR-SÚ/MZ.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Jihomoravský
Obec: Brno
Katastrální území: Slatina (612286)

List vlastnictví číslo: 644

Vlastník:

Vaněk Michal
Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 160/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 160/2), pozemku **p.č. 161/4** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **Slatina, č.p. 1243, jiná st.**, která je dále součástí pozemku p.č. 161/5, pozemku **p.č. 161/5** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Slatina, č.p. 1243, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 161/4 a p.č. 161/5), pozemku **p.č. 155/20** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 155/21** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 155/22** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 161/3** - orná půda, vše v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město.

Z dostupných podkladových materiálů bylo zjištěno, že se na pozemcích p.č. 155/22, p.č. 161/3 a p.č. 160/2 nachází nepovolené objekty, které jsou v ke dni ocenění nařízeny k odstranění a to na základě „Rozhodnutí“ vydaného Úřadem městské části města Brna, Brno - Slatina, Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad, ze dne 23.8.2016, pod č.j. MCBSLA/04672/16/OVÚR-SÚ/MZ.

Podrobnější popis objektů a důvod nařízení jejich odstranění je patrné z ocenění a rovněž z uvedených listin, které jsou nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Na základě tohoto zjištění nebude na výše uvedené objekty určené k odstranění nahlíženo jako na příslušenství pozemků.

Evidenční stav staveb katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Předmětem ocenění tedy jsou nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 160/2** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 161/4** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **Slatina, č.p. 1243, jiná st.**, která je dále součástí pozemku p.č. 161/5, pozemku **p.č. 161/5** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Slatina, č.p. 1243, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 161/4 a p.č. 161/5), pozemku **p.č. 155/20** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 155/21** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 155/22** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 161/3** - orná půda, vše v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Brno. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém až sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci pouze pro jednostopá vozidla na pozemcích p.č. 168/1 - orná půda, p.č. 155/30 - ostatní plocha, p.č. 155/26 - ostatní plocha, p.č. 164/2 - ostatní plocha a p.č. 155/24 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví různých subjektů. Dle sdělení pracovníka Odboru dopravy Magistrátu města Brna, pana Ing. Dušana Kotisa, ze dne 27.3.2018, se na výše uvedených pozemcích nachází veřejně přístupná účelová komunikace (přístup po právní stránce zajištěn).

Dle informací ČSÚ ve městě Brno je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Brno jsou pozemky zahrnuty:

- pozemek p.č. 160/2 ve stabilizovaných plochách jako: „zemědělský půdní fond“
- pozemek p.č. 161/4 ve stabilizovaných plochách jako: „zemědělský půdní fond“
- pozemek p.č. 161/5 ve stabilizovaných plochách jako: „zemědělský půdní fond“
- pozemek p.č. 155/20 v návrhových plochách jako: „K - plocha krajinné zeleně“
- pozemek p.č. 155/21 v návrhových plochách jako: „K - plocha krajinné zeleně“
- pozemek p.č. 155/22 ve stabilizovaných plochách jako: „zemědělský půdní fond“
- pozemek p.č. 161/3 ve stabilizovaných plochách jako: „zemědělský půdní fond“

Informace získány z WWW stránek mapového portálu města Brna.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 161/4 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází stavba: Slatina, č.p. 1243, jiná st.. Jedná se o přízemní, dřevěnou vedlejší stavbu s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Na pozemku p.č. 161/5 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází stavba: Slatina, č.p. 1243, jiná st.. Jedná se o přízemní, dřevěnou vedlejší stavbu s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Na pozemku p.č. 155/2 se nachází mobilní vedlejší stavba.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
 - dřevěné latě s kovovými sloupky a částečnou betonovou podezdívkou
- 2x kovová vrata s dřevěnými latěmi
- kovová vrátka s dřevěnými latěmi
- zpevněná plocha betonová
- přípojky IS

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství pozemků.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt č.p. 1243 - jiná st., na pozemku p.č. 161/4
 - b) Objekt č.p. 1243 - jiná st., na pozemku p.č. 161/5
 - c) Objekt nařízený k odstranění I
 - d) Objekt nařízený k odstranění II
 - e) Objekty nařízené k odstranění III
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 4) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmět ocenění je omezen věcným břemenem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	-0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01

6	Dopravní dostupnost k pozemku	II. Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,07
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,611$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Objekt č.p. 1243 - jiná st., na pozemku p.č. 161/4 – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–D

Svislá nosná konstrukce: dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,953

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 3,10×3,80 = 11,78 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 3,10×3,80×3,05 = 35,93 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené	8,00 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – dřevěné	31,30 %	Standardní	
3. Stropy	21,80 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina – standardní povlaková krytina IPA	11,20 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
6. Klempířské práce	1,60 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů – fasádní vápenné hladké a hrubé omítky	6,30 %	Standardní	50 %
		Nevyskytuje se	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře	3,80 %	Standardní	
10. Okna	1,30 %	Standardní	
11. Podlahy	9,70 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,00 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,60 \%$	- 0,0160
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,30 \% \times 50 \%$	- 0,0315
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,9525

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 055,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,9525
Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1420
Základní jednotková cena upravená:	=	2 582,96 Kč/m³
Základní cena upravená: $35,93 \text{ m}^3 \times 2 582,96 \text{ Kč/m}^3$	=	92 805,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 37 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 37) = 38,333 \%$

Odpočet opotřebení: $92 805,75 \text{ Kč} \times 38,333 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **57 230,52 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index polohy: $I_P = 0,611$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 57 230,52 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,568

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **32 506,94 Kč**

Objekt č.p. 1243 - jiná st., na pozemku p.č. 161/4 –

zjištěná cena: **32 506,94 Kč**

1.1.b) Objekt č.p. 1243 - jiná st., na pozemku p.č. 161/5 – § 16**Zatřídění pro potřeby ocenění****Vedlejší stavba:** typ I–D**Svislá nosná konstrukce:** dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Podkroví:** nemá podkroví**Krov:** neumožňující zřízení podkroví**Koeficient vybavení stavby:** 0,953**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,142**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 4,00×3,00 = 12,00 m²**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba 4,00×3,00×2,75 = 33,00 m³**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené	8,00 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – dřevěné	31,30 %	Standardní	
3. Stropy	21,80 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina – standardní	11,20 %	Standardní	
6. Klempířské práce	1,60 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů – fasádní omítky - vápenné hladké	6,30 %	Standardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné	3,80 %	Standardní	
10. Okna	1,30 %	Standardní	
11. Podlahy	9,70 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,00 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄: 1,0000Úprava koeficientu K₄:

6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 1,60 %	- 0,0160
7. Úprava povrchů	-0,54 × 1,852 × 6,30 % × 50 %	- 0,0315

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,9525****Ocenění:**Základní jednotková cena 1 055,- Kč/m³Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,9525

Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1420	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 582,96 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 33,00 m ³ × 2 582,96 Kč/m ³	=		85 237,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 37 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 37) = 38,333 \%$

Odpočet opotřebení: 85 237,68 Kč × 38,333 %	–	32 674,16 Kč
---	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	52 563,52 Kč
---	---	---------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index polohy: $I_P = 0,611$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	52 563,52 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,568
--	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	29 856,08 Kč
---	---	---------------------

Objekt č.p. 1243 - jiná st., na pozemku p.č. 161/5 – zjištěná cena:

29 856,08 Kč

1.1.c) Objekt nařízený k odstranění I – § 26

Jedná se o přízemní, pravděpodobně nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, který je situován při pravé straně vstupu na pozemek p.č. 155/22 a p.č. 161/3. Objekt byl na základě Rozhodnutí, vydané Úřadem městské části města Brna, Brno - Slatina, Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad, ze dne 23.8.2016, pod č.j. MCBSLA/04672/16/OVÚR-SÚ/MZ, nařízen k odstranění, a to na základě zjištění, že je prováděn nebo proveden bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním.

Již prostým posouzením obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění značně převyšuje náklady na zbourání stavby a odklizení materiálu. **V souladu s §26, odst. 3 uvažujeme cenu stavby jako nulovou.**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění:

Ocenění:

	0,- Kč
Cena stavby:	= 0,- Kč

Objekt nařízený k odstranění I – zjištěná cena: 0,- Kč

1.1.d) Objekt nařízený k odstranění II – § 26

Jedná se o přízemní, pravděpodobně nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou standardní krytinou, který je situován na pozemku p.č. 160/2. Tento objekt byl původně povolen v jiné zastavěné ploše jako zázemí provozovny a šatny a WC. Na objektu byly provedeny nepovolené stavební úpravy spočívající ve změně půdorysu předmětné stavby (přístavby) a byla provedena kompletní změna vnitřní dispozice a užívání k jinému účelu, než bylo původně povoleno. Vzhledem k zjištěnému byl objekt na základě Rozhodnutí, vydané Úřadem městské části města Brna, Brno - Slatina, Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad, ze dne 23.8.2016, pod č.j. MCBSLA/04672/16/OVÚR-SÚ/MZ, nařízen k odstranění.

Již prostým posouzením obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění značně převyšuje náklady na zbourání stavby a odklizení materiálu. **V souladu s §26, odst. 3 uvažujeme cenu stavby jako nulovou.**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění:

Ocenění:

	0,- Kč
Cena stavby:	= 0,- Kč

Objekt nařízený k odstranění II – zjištěná cena: 0,- Kč

1.1.e) Objekty nařízené k odstranění III – § 26

Jedná se o tři přízemní, dřevěné vedlejší stavby se sklonitými střechami krytými standardními krytinami, které jsou situovány na pozemku p.č. 161/3. Jedná se o nepovolené drobné přístavky k dalším stavbám na pozemcích p.č. 161/4 a p.č. 161/5, které byly užívány k jinému než povolenému účelu užívání. Objekty byly na základě Rozhodnutí, vydané Úřadem městské části města Brna, Brno - Slatina, Odbor výstavby a územního rozvoje, stavební úřad, ze dne 23.8.2016, pod č.j. MCBSLA/04672/16/OVÚR-SÚ/MZ, nařízeny k odstranění, a to na základě zjištění, že jsou prováděny nebo provedeny bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním.

Již prostým posouzením obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění značně převyšuje náklady na zbourání stavby a odklizení materiálu. **V souladu s §26, odst. 3 uvažujeme cenu stavby jako nulovou.**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění:

Ocenění:

	0,- Kč
Cena stavby:	<u>0,- Kč</u>
Objekty nařízené k odstranění III – zjištěná cena:	0,- Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Objekt č.p. 1243 - jiná st., na pozemku p.č. 161/4	32 506,94 Kč
b) Objekt č.p. 1243 - jiná st., na pozemku p.č. 161/5	29 856,08 Kč
c) Objekt nařízený k odstranění I	0,- Kč
d) Objekt nařízený k odstranění II	0,- Kč
e) Objekty nařízené k odstranění III	0,- Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	62 363,02 Kč
Cena po zaokrouhlení:	62 363,- Kč

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Brno - oblast 7

Základní cena pozemku: ZC = 3 893,- Kč/m²Index trhu: $I_T = 0,930$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$
Index polohy: $I_P = 0,611$ **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,568$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 2\,211,2240 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
160/2	Zastavěná plocha a nádvoří	168	371 485,63
161/4	Zastavěná plocha a nádvoří	12	26 534,69
161/5	Zastavěná plocha a nádvoří	14	30 957,14
161/3	Orná půda	901	1 992 312,82
	Součet:	1 095	2 421 290,28

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	IV. Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
3 Povrchy	III. Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,255$$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 992,7150 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
155/20	Ostatní plocha	164	162 805,26
155/22	Ostatní plocha	96	95 300,64
	Součet:	260	258 105,90

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	IV. Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,255$$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 992,7150 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
155/21	Ostatní plocha	28	27 796,02

Součet cen všech typů pozemků: = **2 707 192,20 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **2 707 192,20 Kč**

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

3.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení telekomunikační sítě v rozsahu geom plánu č. 978-4321/2002, které bylo zřízeno listinami:

- Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.1.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 8.2.2005.
- Smlouva o převzetí jmění společníkem čj. NZ 221/2005 ze dne 17.5.2005.
- Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností 130913/2007 ze dne 6.4.2006.
- Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011.

Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, Břevnov, 169 00 Praha 6, RČ/IČO: 24738875 a vázne na:
- parcela: 155/20

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

4) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Brno - Černovice, okres Brno-město

Zahrada o výměře 1.369 m² v katastrálním území Brno - Černovice. Zahrada má šíři 5 metrů, z počátku mírný svah, nahoře strmější. Zahrada je asi 10 let neudržovaná a nachází se na ni menší chatka s terasou. Ze spodní části zahrady je příjezd přímo od silnice, možnost příjezdu i z horní části zahrady. Elektrická přípojka zavedena, v současné době odpojena a odhlášena. Na zahradě se nachází ovocné stromy.

Nabídková CENA: 590 000,- Kč

2) Pozemek Brno - Tuřany, okres Brno-město

Zahrada o celkové výměře 1.000 m² v Modřicích za Olympií. Na pozemku je stará chatka určená k rekonstrukci, studna (bez pumpy, bez čerpadla), ovocné stromy a keře. K souboru zahrádek vede cesta (cyklostezka) ze které se vjíždí k oploceným zahrádkám. Odbočka z ulice Chrlická u zahradnictví.

Nabídková CENA: 550 000,- Kč

3) Pozemek Brno - Obřany, okres Brno-město

Rozlehlá zahrada o výměře 1.774 m² v Brně - Obřanech, která se nachází na klidném místě v blízkosti ul. Hradiska. Dle územního plánu lze postavit na pozemku rekreační objekt. Šíře pozemku je 10 m a na pozemek je dovedena elektřina (220/380 V) a voda z vodovodního řádu. Zahrada je oplocena ze 3 stran a nachází se zde kůlna na nářadí a starší ovocné stromy a okrasné keře. Příjezd na pozemek po obecní komunikaci.

Nabídková CENA: 1 190 000,- Kč

4) Pozemek Brno - Židenice, okres Brno-město

Zahrada v lokalitě Brno - Židenice o výměře 473 m² s příjezdovou cestou. Pozemek bude předán bez porostu. Na pozemku není možnost postavit RD ani chatu.

Nabídková CENA: 378 400,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k rekreaci
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemkům pouze pro jednostopá vozidla
- pozemky jsou situovány u hlavní rušné komunikace
- horší docházková vzdálenost do centra města
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- náskres v KM neodpovídá skutečnosti
- na pozemcích jsou situovány objekty nařízené k odstranění
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 410,- do 760,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr hodnot adjustovaných srovnatelných vzorků a to ve výši **580,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Brno - Černovice, okres Brno-město				590 000,- Kč	1 369,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	410,45 Kč	1,0
Pozemek Brno - Tuřany, okres Brno-město				550 000,- Kč	1 000,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	523,81 Kč	1,0
Pozemek Brno - Obřany, okres Brno-město				1 190 000,- Kč	1 774,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	638,86 Kč	1,0
Pozemek Brno - Židenice, okres Brno-město				378 400,- Kč	473,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	761,90 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m ² :	410,45 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	583,76 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	761,90 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:Stanovená jednotková cena za m²:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

	580,- Kč
×	1 383,00 m ²
<hr/>	
=	802 140,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno, bez
zohlednění váznoucích práv a závad):****800 000,- Kč**

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	62 363,- Kč
Cena pozemků	2 707 192,- Kč
Cena věcných práv	-10 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	2 759 555,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	800 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

800 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: osmsettisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

790 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmsetdevadesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 10.12.2018

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18902-1653/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Kopie Stavebních povolení

Kopie Kolaudačních rozhodnutí

Kopie Potvrzení - Osvědčení týkající se geometrického plánu pro vyznačení obvodu budovy

Kopie Rozhodnutí na stavbu souhrnně nazvanou „Nepovolené stavby a stavební úpravy“

Kopie Rozhodnutí nařízení odstranění stavby „Nepovolené stavby a stavební úpravy“