

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 25-4/2016



NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům, Ctiradova 176/23, 643 00 Brno-Chrlice
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Chrlice
Adresa nemovité věci:	Ctiradova 176/23, 602 00 Brno-město
Vlastník stavby:	Hájková Petra, Ctiradova 176/23, Chrlice, 643 00 Brno vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Hájková Petra, Ctiradova 176/23, Chrlice, 643 00 Brno vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	JUDr. Petr Bohatý, IČ: 88139859, Loděnice 177, 671 75 Loděnice u Moravského Krumlova, prostřednictvím společnosti KOVA Group a.s., IČ: 274 11 672, náměstí Kinských 76/7, Praha 5, , DIČ: CZ27411672
----------------------	---

ZHOTOVITEL :	Ing. Jitka Mutinová
Adresa zhotovitele:	Dělnická 233, 665 01 Rosice

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé ceny pro účely veřejné dražby
----------------------	--

OBVYKLÁ CENA	4 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 08.10.2016 Stav ke dni : 08.10.2016

Za přítomnosti: pana Miloše Hájka, Ctiradova 176/23, 643 00 Chrlice-Brno

Počet stran: 53 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 3

V Rosicích, dne 08.11.2016

Ing. Jitka Mutinová

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny **pozemku parc. č. 466, jehož součástí je stavba rodinného domu Chrlice 176/23, a pozemku parc. č. 467, včetně jejich příslušenství, vše situováno v k.ú. Chrlice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj a zapsané na listu vlastnictví LV č. 501**, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro účely dražby.

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí, jejich příslušenství, jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených, a to cenou obvyklou pro účely dražby. Ocenění bude provedeno cenou obvyklou rovněž samostatně pro každou jednotlivou nemovitost.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického stavu, ve kterém se oceňované nemovité věci k datu místního šetření nacházely, tj. ke dni 08.10.2016.

Ocenění je provedeno podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění, dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a pomocně dle vyhlášky č. 53/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění, jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem zpracovatele je provést ocenění nemovitostí obecnou (obvyklou, tržní, objektivní) cenou. Pro ocenění obvyklou hodnotou neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, zejména:

- **Zákon c. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 53/2016 Sb.**, kterou se mění **vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- **Znalecký standard c. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard c. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy POSN**, Asociace znalců a odhadců CR, o.s. - profesního oboru stavebnictví a nemovitosti Morava, 2013. (www.azoposn.cz)

Oceňování

je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

Cena

Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo

nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka :

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění zák.č.135/1994 Sb. nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota

HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je zjišťována.

Věcná hodnota (časová)

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snižená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Obvyklá cena

Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně 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 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.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase. **Tržní cena***

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

Tržní hodnota

Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (obecné, tržní) hodnoty použita následující metodika :

1. Ocenění pomocí **věcné hodnoty** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo cen nabídnutých nemovitostí k prodeji. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Znalec přitom většinou vychází z aktuální inzerce regionálních realitních kanceláří. Inzerované ceny jsou sníženy o příslušné provize z prodeje nemovitostí. Uvedené nemovitosti jsou na základě podobnosti porovnávány s oceňovanou a pomocí přepočítacích koeficientů. Jsou neutralizovány vzájemné rozdíly tak, že výsledné upravené ceny lze jednoduše průměrovat a získat tak srovnatelnou cenu oceňované nemovitosti. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověření informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (ceny z realizovaných prodejů nebo jejich nabídek). Tato metoda porovnávací nejuvěrněji zobrazuje situaci na trhu a tedy nesmí chybět v žádné analýze, která má stanovit reálnou tržní hodnotu nemovitostí.

Pro ocenění rodinného domu Chrlice 176/23 včetně součástí a příslušenství, zastavěného pozemku parc.č. 466, k.ú. Chrlice a pozemku zahrady parc. č. 467, k.ú. Chrlice volím vzhledem k dostupnosti podkladů metodu srovnávací (statistickou).

3. Ocenění **výnosovou metodou** – vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR. V tomto případě ocenění nelze z důvodu nedostatku relevantních informací tuto metodu využít.
4. Ocenění **zjištěnou cenou** - podle vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. Použití tohoto způsobu ocenění má pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pouze informativní charakter.
5. **Závěrečný odborný odhad obvyklé hodnoty (přiměřené náhrady)** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání.

Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Za cenu v čase a místě obvyklou (tržní) považujeme při oceňování nemovitostí cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami po řádném marketingu.

Přehled podkladů

- I. Objednávka na zhotovení znaleckého posudku ze dne 18.10.2016, jehož objednatelem je JUDr. Petr Bohatý, IČO: 88139859, se sídlem Hlavní 15, Vojkovice, jako insolvenční správce dlužníka, prostřednictvím společnosti KOVA Group a.s., se sídlem náměstí Kinských 76/7, Praha 5, IČ: 274 11 672, DIČ: CZ27411672
- II. Seznam nemovitostí na LV č. 501, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město ze dne 05.08.2016, vyhotovený dálkovým přístupem pro účel insolvenčního řízení č.j.: KSBR 38 INS 14733/2016 pro JUDr. Petra Bohatého
- III. Informace o nemovitých věcech a kopie katastrální mapy pořízené dálkovým přístupem na – Nahlížení do katastru nemovitostí
- IV. Realitní servery – www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz, www.reality.cz,
- V. Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- VI. Informace získané při místním šetření spojeným s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitých věcí, které proběhlo dne 08.10.2016 za účasti pana Miloše Hájka, otce dlužnice Petry Hájkové, Ctiradova 176/23, Chrlice, 643 00 Brno.
- VII. Částečná projektová dokumentace - Rozvod plynu, 1971; Rozvod plynu z 6.6.1976; Nadstavba rodinného domku, srpen 1972-půdorysy 1.NP a 2.NP, výkresy svislé řezy a pohledy rodinného domu; Nadstavba domku, říjen 1974-půdorysy 1.NP a 2.NP, výkresy svislé řezy a pohledy rodinného domu;
- VIII. Odhad obvyklé ceny pro účel úvěrového řízení v ČMSS, vypracovaný Ing. Milanem Sopouškem, odhadcem nemovitostí, dne 28.02.2013.
- IX. Zákon 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. a 228/2014 Sb..
- X. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 53/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb..
- XI. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998;
- XII. BRADÁČ Albert: Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Brno: VUT v Brně-ÚSI, 1998
- XIII. Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2016
- XIV. Zákon 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu
- XV. Archiv znalce a informace získané od spolupracujících realitních agentur a realitních makléřů, poznatky získané při místním šetření
- XVI. Informace z registru UIR-ADR povodňové databáze Kooperativa pojišťovny, a.s.

Místní šetření

Pro potřebu zpracování znaleckého posudku bylo dohodnuto místní šetření, které se uskutečnilo

dne 08.10.2016 na místě samém za účasti znalce a pana Miloše Hájka, jako otce vlastníka oceňovaných nemovitostí Petry Hájkové, bytem Ctiradova 176/23, Chrlice, 643 00 Brno. Při prohlídce nemovitosti došlo k zaměření staveb, ke zjištění technického stavu nemovitostí, jejich součástí a příslušenství, materiálového provedení jednotlivých konstrukcí, jejich vybavení a dalších informací potřebných pro ocenění poskytnutých od zástupce vlastníka nemovitostí. Na místě byla pořízena vlastní fotodokumentace.

Zpracovatel upozorňuje na to, že nepřebírá zodpovědnost za případné rozdíly a nedostatky v posudku vzniklé nesprávnými podklady a poskytnutými informacemi, které si nemohl zpracovatel posudku na místě ověřit.

Místopis

Předmět ocenění - rodinný dům 176/23, ulice Ctiradova, postavený na pozemku parc.č. 466, v k.ú. Chrlice se nachází v lokalitě pro bydlení v zóně zastavěné převážně rodinnými domy tvořící řadovou zástavbu u klidnější místní komunikace, v méně poptávané části, intravilánu obce Brno – jih. Městská část Brno-Chrlice je nejjihnější částí města Brna, ležící na východním břehu řeky Svratky. K městu Brnu byly Chrlice připojeny v roce 1971, kdy se město rozrostlo o řadu příměstských částí. Městská část Brno-Chrlice hraničí na severu s městskou částí Brno-Tuřany (Holásky a Tuřany). Další sousedící obce již náležejí do okresu Brno-venkov: na západě Modřice, na jihu Rebešovice a Otmarov, na východě Sokolnice.

Do Chrlic se lze dopravit vlakem, stanice Brno-Chrlice. Dopravce Dopravní podnik města Brna zajišťuje obsluhu městské části Chrlice autobusovou dopravu několika autobusovými linkami. Západní částí chrlického katastru prochází západně od chrlické zástavby dálnice D2. Dopravní dostupnost k zastávce MHD 5 minut, spojení do centra Brna MHD trvá cca 20 minut.

Brno je počtem obyvatel i rozlohou druhé největší město v České republice a největší město na Moravě. Je sídlem Jihomoravského kraje, v jehož centrální části tvoří samostatný okres Brno-město. Město leží na soutoku řek Svratky a Svitavy, má zhruba 380 tisíc obyvatel a v jeho metropolitní oblasti žije asi 600 tisíc obyvatel. Brno je centrem soudní moci České republiky a celkově významným administrativním střediskem a významným střediskem vysokého školství. Město nabízí veškerou občanskou vybavenost (nemocnice, divadla, kina, obchodní centra, knihovny, pošty, atd...).

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: parc.č. 385/1	Statutární město Brno

Celkový popis

1. Vlastnické a evidenční údaje :

Vlastník nemovitých věcí dle LV: Hájková Petra, Ctiradova 176/23, 643 00 Brno

Nemovité věci dle LV č. 501 pro k.ú. Chrlice, obec Brno, okr. Brno-město:

- pozemek p.č. 466 vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 176
- pozemek p.č. 467, který je v KN veden jako zahrada

2. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 466, k.ú. Chrlice, jehož součástí je rodinný dům č.p. 176, Chrlice a pozemku parc.č. 467, k.ú. Chrlice včetně příslušenství, vše situováno v k.ú. Chrlice, obec Brno, okr. Brno-město, Jihomoravský Kraj.

Níže uvedený text popisuje nemovitosti, s ohledem na dostupné informace, přičemž se vychází z výše uvedených (doložených) podkladů a ze zjištění při místním šetření. K ocenění byla předložena i částečná projektová dokumentace pocházející z různých časových období, která byla určena zejména pro stavbu rozvodu plynu a nástavbu a přestavbu stávajícího rodinného domu. Rodinný dům je tedy řadový, částečně nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a půdou. Příslušenství k objektu tvoří venkovní úpravy a přípojky IS, hospodářské prostory, samostatná zděná kolna, udírna, venkovní sklep a studna.

V městské části Brno - Chrlice se nachází veškerá technická infrastruktura (je zde zavedena kanalizace, plynofikace, vodovod, energetická a komunikační sítě).

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je bezproblémový ze zpevněné komunikace na pozemku p.č. 385/1 (ostatní plocha, ostatní komunikace), ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Dle LV č. 501 pro k.ú. Chrlice, ze dne 05.08.2016 jsou oceňované nemovitosti zatíženy v části C těmito omezeními vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní pro Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s.
- Zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobněji viz. LV v příloze znaleckého posudku. Prodejem oceňovaných nemovitostí výše uvedená omezení vlastnického práva zaniknou. Žádná jiná omezení a rizika nebyla z dostupných podkladů zjištěna. Z dostupných informací a předaných podkladů nevyplývá, že by na oceňovaných nemovitostech vázla nájemní práva, resp. nebyla tato zjištěna.

Zákres objektu k bydlení v katastrální mapě souhlasí se skutečným stavem zjištěným při místním šetření.

Dle vyhledávání adres v registru UIR-ADR je adresa oceňovaného domu vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 1, tedy mimo předpokládané rizikové území záplav.

3. Výčet jednotlivých součástí oceňovaného majetku:

- 3.1. Objekt k bydlení 176/23
- 3.2. Příslušenství
- 3.3. Pozemky

4. Popis jednotlivých součástí oceňovaného majetku:

4.1. Objekt k bydlení 176/23

Rodinný dům je řadový, částečně podsklepený, s dvěma nadzemními podlažími. Dům sestává ze 2 bytových jednotek velikosti 3+1. Konstrukční provedení a vybavení je podrobněji uvedeno v následující tabulce (zjištěno při místním šetření).

Stavební prvek	Popis
Základy	Betonové s izolací proti zemi vlhkosti
Svislé konstrukce	Zděné tl. 30 až 45 cm
Stropy	Keramické vložky do ocelových I nosníků
Zastřešení mimo krytinu	Střecha sedlová, v části pultová a v části rovná
Krytina střechy	Pálené keramické tašky, část plech
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Vnitřní omítky	Vápenné omítky hladké
Fasádní omítky	Hlavní průčelí břizolitová škrábaná omítka, ze dvora vápenná hladká, sokl obložení z kamenného obkladu
Vnitřní obklady	keramické (koupelny, vany, sprcha, WC, kuchyně)
Schody	Betonové obložené kamennými deskami (leštěný mramor)
Dveře	Vnější plastové, vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené
Okna	Plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy	v obytných místnostech lamino, parkety, v 2.NP litý povrch sadurit, v chodbách keramická dlažba
Vytápění	Ústřední plynové, s radiátory, v 2.NP konvektory
Elektroinstalace	světelný, třífázový obvod
Rozvod vody	Napojení na veřejný vodovod, teplá a studená, užitková voda ze studně
Zdroj teplé vody	Plynový kombinovaný kotel průtokové ohřivače
Instalace plynu	Ano
Kanalizace	Odpadní vody odvedeny do veřejné kanalizace
Vybavení kuchyní	Běžné kuchyňské linky, sporáky plynové, elektr. trouba
Vnitřní hygienické vybavení	2x vana, 2x WC, bidet, sprchový kout, 2x umyvadlo
Ostatní -	digestoře, žaluzie, rozvod telefonu

Dispozice domu :

1.PP: schody, sklep

1.NP: zádveří vč. schodiště, předsíň, 3 ložnice, kuchyň s jídelnou, 1 místnost bez oken, hala, koupelna vč. WC, kuchyň, spíž

2.NP: schodiště, obývací pokoj, 2 ložnice, kuchyň s jídelnou, WC, koupelna, spíž, venkovní terasa

Stáří, technický stav:

Stáří bylo stanoveno odhadem a za pomoci informací od zástupce vlastníka domu (bývalého vlastníka). Dům tedy pravděpodobně pochází z 30. let min. století. Z částečné projektové dokumentace domu a dle informací zástupce vlastníka bylo zjištěno:

- v roce 1975 byla provedena nástavba 2.NP a přístavba do dvora, včetně celkové rekonstrukce 1.NP.
- v roce 1999 byla provedena nová elektroinstalace v 1.NP a výměna oken do dvora.
- v roce 2006 byly provedeny tyto stavební práce: nová plastová okna, 2 x vstupní plastové dveře, nové vytápění v 1.NP (kombinovaný kotel ÚT, rozvody a deskové radiátory), na dvoře betonová dlažba

Technický stav rodinného domu lze ještě zhodnotit jako dobrý, avšak je zde patrná snížená běžná údržba. Pod římsou horní terasy je po celé délce značně opadaná vnější omítka vlivem zatékání dešťové vody do zdiva z důvodu absence oplechování terasy. Částečně je opadaná vnější omítka i ve dvorní části objektu těsně nad úrovní venkovního terénu pravděpodobně z důvodu

odstříkovaní dešťové vody od betonové dlažby na obvodovou zeď. Projevuje se vlhkost zdiva u sklepa a také i v malé části 1.NP ze dvora. Vnější omítky jsou ze dvorní části velmi zanedbané.

4.2. Příslušenství :

Příslušenství k objektu tvoří skladové prostory, které přímo za sebou navazují na stavbu rodinného domu, později po roce 1975 byly nadstavěny o další podlaží. Tyto technické prostory dříve sloužily jako hospodářská část domu k chovu domácích zvířat (horní patro sloužilo k chovu holubů). Přístup do jednotlivých prostor horního patra je zajištěn po balkónové konstrukci, která navazuje na horní terasu bytu. Dvorní prostor dále dotváří samostatná zděná kolna se šikmou střechou. Dalším příslušenstvím domu jsou přípojky sítí, zpevněná plocha dvorku z betonové dlažby 45 x 45 cm, venkovní sklípek, udírna. Na zahradě jsou některé ovocné dřeviny (meruňka, broskvoně).

Výčet příslušenství domu:

Hospodářská část navazující na rodinný dům, kolna – zděná, zpevněné plochy venkovní, studna, udírna, zemní sklep, přípojka plynu, vodovodní přípojka, elektro přípojka a kanalizační přípojka.

Konstrukční provedení a vybavení je podrobněji uvedeno v části posudku v oddíle Ocenění.

Technický stav:

Objekty tvořící příslušenství jsou v horším technickém stavu, je zde zanedbaná běžná údržba, na zdivu se projevuje vztlínání zemní vlhkosti, dochází k zatékání vody pod konstrukci balkónu a následnému odpadávání vnější omítky.

4.3. Pozemky :

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 466, který je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 248 m². Dále pozemek parc. č. 467, který je v KN veden jako zahrada o výměře 231 m².

Silné stránky

- klidná lokalita pro bydlení
- dobrá dopravní dostupnost do centra, objekt v dosahu MHD a vlakového nádraží
- vysoká občanská vybavenost
- velikost pozemku

Slabé stránky

- omezené možnosti parkování
- zanedbaná údržba staveb tvořících příslušenství domu
- vybavení zastaralé

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika: nejsou	

POSUDEK

Znalecký posudek je zpracován na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření. Pro potřebu zpracování znaleckého posudku bylo dohodnuto místní šetření, které se uskutečnilo dne 08.10.2016 na místě samém za účasti znalce a pana Miloše Hájka, jako otce vlastníka oceňovaných nemovitostí Petry Hájkové, bytem Ctiradova 176/23, Chrlice, 643 00 Brno. Při prohlídce nemovitosti došlo k zaměření staveb, ke zjištění technického stavu nemovitostí, jejich součástí a příslušenství, materiálového provedení jednotlivých konstrukcí, jejich vybavení a dalších informací potřebných pro ocenění poskytnutých od zástupce vlastníka nemovitostí. Na místě byla pořízena vlastní fotodokumentace.

Zpracovatel upozorňuje na to, že nepřebírá zodpovědnost za případné rozdíly a nedostatky v posudku vzniklé nesprávnými podklady a poskytnutými informacemi, které si nemohl zpracovatel posudku na místě ověřit.

Stanovován je odhad ceny obvyklé, která bude stanovena v souladu s obvyklou metodikou oceňování nemovitostí obvyklou cenou. Nemovitosti jsou popsány výše v posudku. Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni místního šetření 10.08.2016.

1. Metodika ocenění :

1.1. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti :

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění.

1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace.

Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

1.3. Metoda výnosová :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR. Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu: stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r₁ - r₄) využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň.

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 * Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

1.4. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky

realitního trhu s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky. Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod..

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

- a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.
- b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.
- c) Další důležitá charakteristika je poloha:
 - Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně
 - Vybavenost obce (katastrálního území) a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.
- d) Velikost
 - Užitný prostor
 - Zastavěná plocha
 - Obestavěný prostor

1.5. Aplikace metod :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot. Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty. Metoda výnosová je významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Výnosová hodnota stanovena není, protože dosažitelné nájemné u takovýchto nemovitostí by negenerovalo hodnotu s dostatečnou vypovídací schopností. Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku. V tomto případě bude tedy určena pouze věcná hodnota a hodnota porovnávací, která má však v tomto případě nejlepší vypovídací schopnost pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného majetku.

OBSAH POSUDKU

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný dům, 176/23, Chrlice
- 1.2 Zpevněné plochy venkovní
- 1.3 Přípojka plynu
- 1.4 Vodovodní přípojka
- 1.5 Kanalizační přípojka
- 1.6 Elektro přípojka
- 1.7 Hospodářská část

- 1.8 Kolna - zděná
- 1.9 Zemní sklep
- 1.10 Udírna

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Parcela č. 466, k.ú. Chrlice, okres Brno-město
- 2.2 Parcela č. 467, k.ú. Chrlice, okres Brno - město

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Rodinný dům 176/23, Chrlice

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 2.1 Elektro přípojka
- 2.2 Kanalizační přípojka
- 2.3 Vodovodní přípojka
- 2.4 Přípojka plynu
- 2.5 Zpevněné plochy venkovní
- 2.6 Studna
- 2.7 Udírna
- 2.8 Zemní sklep
- 2.9 Kolna – zděná
- 2.10 Hospodářská část

3. Ocenění pozemků

- 3.1 Pozemky parc.č. 466 a parc.č. 467, k.ú. Chrlice

4. Porovnávací ocenění

- 4.1 Rodinný dům 176/23, Chrlice s pozemky parc.č. 466 a parc.č. 467

OCENĚNÍ

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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Chrlice:

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům 176/23, Chrlice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno 9
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 975
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 720,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

spodní stavba:	3,026*3,275	=	9,91 m ²
vrchní stavba:	9,980*9,30+6,60*3,90+6,10*2,90+2,30*2,15	=	141,19 m ²

	$9,980*9,30+3,10*3,55$	=	103,82 m ²
zastřešení:	$9,98*8,90$	=	88,82 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
spodní stavba:	9,91 m ²	2,05 m
vrchní stavba:	141,19 m ²	3,50 m
	103,82 m ²	2,95 m
zastřešení:	88,82 m ²	1,83 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	$(3,026*3,275)*(2,05)$	=	20,32 m ³
vrchní stavba:	$(9,980*9,30+6,60*3,90+6,10*2,90+2,30*2,15)*$ $(3,50)$	=	494,16 m ³
	$(9,980*9,30+3,10*3,55)*(2,95)$	=	306,27 m ³
zastřešení:	$(9,98*8,90)*(1,83)$	=	162,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	983,29 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	245,01 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	343,74 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,40		

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient stáří upraven o + **0,00** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 41 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (41 + 15) = \mathbf{0,720}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{13} * 0,720 = \mathbf{0,764}$$

i = 1

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$ **Index polohy pozemku $I_P = 1,050$** **Ocenění**Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,720,- \text{ Kč/m}^3 * 0,764 = 2\,842,08 \text{ Kč/m}^3$ $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 983,29 \text{ m}^3 * 2\,842,08 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,050 = 2\,934\,318,29 \text{ Kč}$ **Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 934 318,29 Kč****1.2 Zpevněné plochy venkovní****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra:

$$2,22 * 1,92 + 6,86 * 6,05 + 2,93 * 1,56 = 50,34 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	210,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	564,98
Plná cena: 50,34 m ² * 564,98 Kč/m ²	=	28 441,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 688,22 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	5 972,63 Kč

Zpevněné plochy venkovní - zjištěná cena = 5 972,63 Kč**1.3 Přípojka plynu****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

Délka: 3,50 m**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	840,34
Plná cena: 3,50 m * 840,34 Kč/m	=	2 941,19 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: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	979,42 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	1 028,39 Kč
Přípojka plynu - zjištěná cena	=	1 028,39 Kč

1.4 Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	2,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	945,74
Plná cena: 2,50 m * 945,74 Kč/m	=	2 364,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	=	394,85 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	414,59 Kč
Vodovodní přípojka - zjištěná cena	=	414,59 Kč

1.5 Kanalizační přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	4,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 272,38
Plná cena: 4,00 m * 3 272,38 Kč/m	=	13 089,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 544,76 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	6 872,- Kč
Kanalizační přípojka - zjištěná cena	=	6 872,- Kč

1.6 Elektro přípojka**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
Délka:	4,00 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):	*	2,2140
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	371,95
Plná cena: 4,00 m * 371,95 Kč/m	=	1 487,80 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: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	495,44 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	520,21 Kč
Elektro přípojka - zjištěná cena	=	520,21 Kč

1.7 Hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
vrchní stavba 1.NP	6,65*3,90	=	25,94
vrchní stavba 2.NP vč. zastřešení	10,05*3,90	=	39,20
balkon	10,25*1,30	=	13,33

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
vrchní stavba 1.NP	25,94 m ²	2,60 m
vrchní stavba 2.NP vč. zastřešení	39,20 m ²	2,15 m
balkon	13,33 m ²	1,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba 1.NP	(6,65*3,90)*(2,60)	=	67,43 m ³
vrchní stavba 2.NP vč. zastřešení	(10,05*3,90)*(2,15)	=	84,27 m ³
balkon	(10,25*1,30)*(1,00)	=	13,33 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba 1.NP	NP	67,43 m ³
vrchní stavba 2.NP vč. zastřešení	NP	84,27 m ³
balkon	NP	13,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		165,03 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové bez izolace	S	100

2. Obvodové stěny	plné cihly	S	100
3. Stropy	cihelne klenbové	S	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	osinkocemenové vlnité desky	S	100
6. Klempířské práce	pozínovaný plech s nátěrem	S	100
7. Úprava povrchů	hladké omítky, vnější část břizolit	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné plné a prosklené	S	100
10. Okna	kovová a dřevěná jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	motorová	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9687

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 033,97
Plná cena: 165,03 m ³ * 3 033,97 Kč/m ³	=	500 696,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 90 = 90,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	75 104,41 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	78 859,63 Kč
Hospodářská část - zjištěná cena	=	78 859,63 Kč

1.8 Kolna - zděná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
vrchní stavba	4,495*5,761	=	25,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
vrchní stavba	25,90 m ²	2,92 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba vč. zastřešení	(4,495*5,761)*(2,92)	=	75,62 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba vč. zastřešení	NP	75,62 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		75,62 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové bez izolace	S	100
2. Obvodové stěny	zděné z plných cihel	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	šikmá střecha	S	100
5. Krytina	keramické pálené tašky	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vnější a vnitřní omítky vápenné hladké	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné plné	S	100
10. Okna	ocelové rámy, tabulková skla	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4 :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 132,-
Plná cena: 75,62 m ³ * 3 132,- Kč/m ³	=	236 841,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 90 = 90,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	35 526,28 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	37 302,59 Kč
Kolna - zděná - zjištěná cena	=	37 302,59 Kč

1.9 Zemní sklep**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	15. Zemní sklep zděný nebo betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Výměra:

$$2,17 * 4,74 * 1,95 = 20,06 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	1 800,-
----------------------------------	----------------------	---	---------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	4 950,72
Plná cena: 20,06 m ³ * 4 950,72 Kč/m ³	=	99 311,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	=	16 585,01 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	17 414,26 Kč
Zemní sklep - zjištěná cena	=	17 414,26 Kč

1.10 Udírna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	24.1. Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel, omítka nebo spárování, dvířka
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Výměra:

$$(1,0 * 1,27 * 0,62) + (1,20 * 1,20 * 2,20) = 3,96 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 010,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 528,30
Plná cena: 3,96 m ³ * 5 528,30 Kč/m ³	=	21 892,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 655,98 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	3 838,78 Kč
Udírna - zjištěná cena	=	3 838,78 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Parcela č. 466, k.ú. Chrlice, okres Brno-město

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	466	248,00	2 300,00	570 400,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			248,00		570 400,-

Parcela č. 466, k.ú. Chrlice, okres Brno-město - zjištěná cena = 570 400,- Kč

2.2 Parc.č. 467, k.ú. Chrlice, okres Brno - město

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zahrada	467	231,00	2 300,00	531 300,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			231,00		531 300,-

Ocenění porostů na pozemcích

Ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	531 300,00
Celková výměra pozemku	m ²	231,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:		
	18+4,51+3,90 =	m ² 26,41
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	60 743,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	<u>2 733,44</u>

Ovocné dřeviny - zjištěná cena = 2 733,44 Kč

Cena porostů celkem = 2 733,44 Kč

Pozemky - celkem + 531 300,- Kč

Parc.č. 467, k.ú. Chrlice, okres Brno - město - zjištěná cena = 534 033,44 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný dům, č.pop. 23, k.ú. Chrlice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
spodní stavba	3,026*3,275	=	9,91
vrchní stavba	9,980*9,30+6,60*3,90+6,10*2,90+2,30*2,15	=	141,19
	9,980*9,30+3,10*3,55	=	103,82
zastřešení	9,98*8,90	=	88,82

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
spodní stavba	9,91 m ²	2,05 m
vrchní stavba	141,19 m ²	3,50 m
	103,82 m ²	2,95 m
zastřešení	88,82 m ²	1,83 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
spodní stavba	(3,026*3,275)*(2,05)	=	20,32 m ³
vrchní stavba	(9,980*9,30+6,60*3,90+6,10*2,90+2,30*2,15)*(3,50)	=	494,16 m ³
	(9,980*9,30+3,10*3,55)*(2,95)	=	306,27 m ³
zastřešení	(9,98*8,90)*(1,83)	=	162,54 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	NP	20,32 m ³
vrchní stavba	NP	494,16 m ³
	NP	306,27 m ³

zastřešení
Obestavěný prostor - celkem:

NP $\frac{162,54 \text{ m}^3}{983,29 \text{ m}^3}$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem s konstrukcí z dřevěných trámů, 1.PP cihelná klenba	S	100
4. Střecha	sklonitá, sedlová, v části pultová a plochá	S	100
5. Krytina	keramické tašky, v části osinkocementové vlnovky, v části živičná svařované pásy s pochůzí úpravou	S	100
6. Klempířské konstrukce	s oplechováním střechy, parapetů, se žlaby a svody z pozinkovaného plechu, v části jsou parapety plastové	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky hladké, sádrokartonové podhledy, v 1.PP bez omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břizolitová omítka škrábaná, v části vápenná hladká	S	100
9. Vnější obklady	sokl-kamenné pásy	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady (koupelny, WC, vany, sprcha)	S	100
11. Schody	betonové opatřené kamenným obkladem, do 1.PP cihelné	S	100
12. Dveře	hladké částečně prosklené, vstupní plastové	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	parkety, litá podlaha	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, PVC	S	100
16. Vytápění	ústřední plynové, radiátory deskové a konvektory	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	je instalován	S	100
19. Rozvod vody	studené a teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný kotel ÚT a plynové průtokové ohřivače	S	100
21. Instalace plynu	je instalován	S	100
22. Kanalizace	z koupelen, WC a kuchyní	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák, plynová varná deska a elektrická trouba, kuchyňské linky	S	100
24. Vnitřní vybavení	2xvana, sprchový kout, 2xumyvadlo	S	100
25. Záchod	2xWC	S	100
26. Ostatní	digestoře, žaluzie, rozvod telefonu	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 880,72
Plná cena: 983,29 m ³ * 5 880,72 Kč/m ³	=	5 782 453,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 130 = 62,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 62,3 % / 100)	*	0,377
Rodinný dům, č.pop. 23, k.ú. Chrlice - zjištěná cena	=	2 179 984,85 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Elektro přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Délka: 4,00 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):	*	2,2140
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	371,95
Plná cena: 4,00 m * 371,95 Kč/m	=	1 487,80 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: $(1 - 66,7 \% / 100)$ * 0,333

Elektro přípojka - zjištěná cena = **495,44 Kč**

2.2 Kanalizační přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Délka: 4,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 272,38
Plná cena: 4,00 m * 3 272,38 Kč/m	=	13 089,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$ * 0,500

Kanalizační přípojka - zjištěná cena = **6 544,76 Kč**

2.3 Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	2,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	945,74
Plná cena: 2,50 m * 945,74 Kč/m	=	2 364,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$	*	<u>0,167</u>
Vodovodní přípojka - zjištěná cena	=	394,85 Kč

2.4 Přípojka plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Délka:	3,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	840,34
Plná cena: 3,50 m * 840,34 Kč/m	=	2 941,19 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: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	<u>0,333</u>
Přípojka plynu - zjištěná cena	=	979,42 Kč

2.5 Zpevněné plochy venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra:

$$2,22 * 1,92 + 6,86 * 6,05 + 2,93 * 1,56 = 50,34 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	210,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	564,98
Plná cena: 50,34 m ² * 564,98 Kč/m ²	=	28 441,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)	*	0,200
---	---	-------

Zpevněné plochy venkovní - zjištěná cena	=	5 688,22 Kč
---	---	--------------------

2.6 Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: vrtaná

Hloubka studny: 8,00 m

Profil studny: 150 mm

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 8,00 m * 975,- Kč/m	+	7 800,- Kč
------------------------------	---	------------

Základní cena celkem	=	7 800,- Kč
-----------------------------	---	-------------------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
---	---	--------

Upravená cena studny	=	21 696,48 Kč
-----------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	*	0,250
---	---	-------

 = 5 424,12Kč
Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 660,- Kč/ks	+	9 660,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	9 660,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,3180
	=	26 870,26 Kč
opotřebení čerpadel 75,0 %	*	0,250
	=	6 717,57 Kč

Upravená cena čerpadel + **6 717,57 Kč**

Studna - zjištěná cena = **12 141,69 Kč**

2.7 Udírna**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	24.1. Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel, omítka nebo spárování, dvířka
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Výměra:

$$(1,0 * 1,27 * 0,62) + (1,20 * 1,20 * 2,20) = 3,96 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 010,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 528,30
Plná cena: 3,96 m ³ * 5 528,30 Kč/m ³	=	21 892,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Udírna - zjištěná cena = **3 655,98 Kč**

2.8 Zemní sklep**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	15. Zemní sklep zděný nebo betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Výměra:

$$2,17 * 4,74 * 1,95 = 20,06 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 800,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	4 950,72
Plná cena: 20,06 m ³ * 4 950,72 Kč/m ³	=	99 311,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	0,167
Zemní sklep - zjištěná cena	=	16 585,01 Kč

2.9 Kolna - zděná**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
vrchní stavba	4,495*5,761	=	25,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
vrchní stavba	25,90 m ²	2,92 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba vč. zastřešení	(4,495*5,761)*(2,92)	=	75,62 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba vč. zastřešení	NP	75,62 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		75,62 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové bez izolace	S	100
2. Obvodové stěny	zděné z plných cihel	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	šikmá střecha	S	100
5. Krytina	keramické pálené tašky	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vnější a vnitřní omítky vápenné hladké	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné plné	S	100
10. Okna	ocelové rámy, tabulková skla	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4 :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 132,-
Plná cena: 75,62 m ³ * 3 132,- Kč/m ³	=	236 841,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 90 = 90,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 90,0 % / 100)	*	0,100

Kolna - zděná - zjištěná cena = 23 684,18 Kč

2.10 Hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
vrchní stavba 1.NP	6,65*3,90	=	25,94
vrchní stavba 2.NP vč. zastřešení	10,05*3,90	=	39,20
balkon	10,25*1,30	=	13,33

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
vrchní stavba 1.NP	25,94 m ²	2,60 m
vrchní stavba 2.NP vč. zastřešení	39,20 m ²	2,15 m
balkon	13,33 m ²	1,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba 1.NP	(6,65*3,90)*(2,60)	=	67,43 m ³
vrchní stavba 2.NP vč. zastřešení	(10,05*3,90)*(2,15)	=	84,27 m ³
balkon	(10,25*1,30)*(1,00)	=	13,33 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba 1.NP	NP	67,43 m ³
vrchní stavba 2.NP vč. zastřešení	NP	84,27 m ³
balkon	NP	13,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		165,03 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy	betonové bez izolace	S	100
2. Obvodové stěny	plné cihly	S	100
3. Stropy	cihelné klenbové	S	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	osinkocemenové vlnité desky	S	100
6. Klempířské práce	pozínovaný plech s nátěrem	S	100
7. Úprava povrchů	hladké omítky, vnější část břizolit	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné plné a prosklené	S	100
10. Okna	kovová a dřevěná jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	motorová	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9687

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 033,97
Plná cena: 165,03 m ³ * 3 033,97 Kč/m ³	=	500 696,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 90 = 90,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 90,0 % / 100)	* 0,100

Hospodářská část - zjištěná cena	=	50 069,61 Kč
---	---	---------------------

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky parc.č. 466 a parc.č. 467, k.ú. Chrlice

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	466	248	2 300,00	570 400,00
zahrada	467	231	2 300,00	531 300,00
Celkem		479		1 101 700,00

Výsledná cena = **1 101 700,- Kč**

4. Porovnávací ocenění

4.1 Rodinný dům s pozemky parc.č. 466 a parc.č. 467, k.ú. Chrlice

Porovnávací hodnota oceňovaného majetku je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány nebo které jsou v současné době nabízeny na realitním trhu. V případě níže uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny.

Srovnávací nemovitost č.1

Rodinný dům 3+1 se zahradou

Lokalita: Brno, Maloměřice, ul. Podzimní

Popis: Jednogeneační řadový dům, kompletně podsklepený, o velikosti 3+1 (možnost rozšíření o podkroví) se zahradou. Dům prošel částečnou rekonstrukcí a nachází se ve velmi klidné lokalitě Brna, rychlá dostupnost do centra města. Jednotlivá patra domu zahrnují: 1. podzemní podlaží: 3x sklepní místnost, technická místnost s kotelnou, garáž; přízemí: pokoj 30m², pokoj 17m², pokoj s kuchyní 17m², koupelna s vanou a WC, hala; Na podlaže pokojů jsou dubové parkety, v ostatních místnostech domu je dlažba. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s myčkou a elektrickým sporákem. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Částečná rekonstrukce zahrnuje plastová okna a elektroinstalaci. Celý dům je vytápěn ústředním topením s plynovým kotlem Destila a také kotlem na tuhá paliva. Teplou vodu dodává průtokový ohřívač. Na konci zahrady je zděná hospodářská stavba. Zastávka MHD je 2 min. chůze.

Typ objektu:	Řadový
Zastavěná plocha	171 m ²
Užitná plocha:	155 m ²
Počet podlaží:	1.PP, 1.NP, půda
IS:	veškeré IS
Plocha parcely:	658 m²
Typ budovy:	Zděná



Stav budovy: po částečné
Cena: rekonstrukci
4 000 000,- Kč



Srovnávací nemovitost č.2

Rodinný dům 5+1 se zahradou

Lokalita: okr. Brno-město, Brněnské Ivanovice

Popis: Rodinný dům 5+1 s předzahrádkou, zahradou a lodžií. Jedná se o podsklepený, dvoupatrový rodinný dům o podlahové ploše 176 m². Dispozice domu jsou : Přízemí : vstupní chodba 10 m², předsín 9 m², 2 pokoje 20 a 18 m², kuchyň 14 m², koupelna s vanou a WC 14 m², schodiště, vstup do 2. NP, do sklepa, na dvůr a dále do zahrady. 2 NP: chodba 8 m², pokoje 16, 16 a 12 m², koupelna se sprchovým koutem a WC 4 m², lodžie 5 m², půdní prostor vhodný k vybudování dalších obytných prostor. Jedná se o cihlovou stavbu, kde byla naposledy prováděna rekonstrukce v roce 2010. V celém domě jsou plastová okna a je kompletně izolovaný. Plynový kotel obstarává teplou vodu a vytápění celého domu. Vhodné jako dvougenerační dům. Dům se nachází v klidné a velmi pěkné části Brněnských Ivanovic.

Typ objektu: Řadový
 Zastavěná plocha 120 m²
 Užitná plocha: 176 m²
 Počet podlaží v objektu: 1.PP, 1.NP, 2.NP
 IS: veškeré IS
Plocha parcely: 277 m²
 Typ budovy: Zděná
 Stav budovy: po částečné rekonstrukci



Cena: 3 821 000,- Kč

Srovnávací nemovitost č.3

Rodinný dům 4+1

Lokalita: okr. Brno-město, Židenice, ul. Skopalíkova

Popis: Rodinný dům, tvořící vnitřní sekci v řadové zástavbě starších rodinných domů, který je částečně podsklepený, s přízemím (1.NP), patrem (2.NP) a volným, účelově nevyužitým půdním prostorem. Dům byl postaven přibližně v roce 1960, jeho stáří je cca 50 roků. Podlaha v podzemním podlaží je betonová, schodiště do přízemí je betonové, s povrchem z dlažby, podlahy v přízemí jsou ve vstupní chodbě, v koupelně, v kotelně a ve WC z keramické dlažby, v kuchyni plovoucí, laminátové, v obývacím pokoji a v ložnici vlyskové, kryté kobercem, schodiště do patra je dřevěné, podlahy v patře jsou v pokojích z foliované dřevotřísky, podlahy v chodbě, v komoře a ve WC v patře jsou z keramické dlažby, schodiště na půdu je dřevěné. Okna jsou dřevěná, zdvojená, vnitřní dveře jsou dřevěné, hladké, plné nebo prosklené, do ocelových zárubní, dveře do obývacího pokoje jsou shrnovací. Vytápění je ústřední, s plynovým kotlem, umístěným v kotelně, a s otopnými ocelovými panely nebo s ocelovými článkovými radiátory. Je

proveden rozvod studené a teplé vody, částečně z pozinkovaného potrubí, částečně z plastového potrubí, s napojením na veřejný vodovod, ohřev teplé vody je plynovou karmou, umístěnou v koupelně, je provedena vnitřní kanalizace, která je svedena do veřejné splaškové kanalizace, a vnitřní instalace zemního plynu. V kuchyni je kuchyňská linka a plynový sporák, v koupelně je ocelová smaltovaná vana a keramické umývadlo, ve WC v přízemí je splachovací kombi záchod, ve WC v patře je splachovací kombi záchod. Energetická náročnost budovy není známa, z tohoto důvodu uvádíme třídu G.

Typ objektu:	Řadový
Zastavěná plocha	120 m ²
Užitná plocha:	- m ²
Počet podlaží v objektu:	část.1.PP, 1.NP, 2.NP
IS:	veškeré IS
Plocha parcely:	205 m²
Typ budovy:	Zděná
Stav budovy:	po rekonstrukci



Cena: 4 490 000,- Kč

Srovnávací nemovitost č.4

Rodinný dům 5+1

Lokalita: okr. Brno-město, Řečkovice

Popis: Řadový rodinný dům v Brně, městská část Brno Řečkovice. Dispozičně dům, 5+1 s velkou rovinatou zahradou a předzahrádkou. V suterénu se nachází samostatná bytová jednotka 1+1 se sociálním zázemím, výměry pokoj 22,6m² kuchyň 14,5m² prádelna 5m², sklep 3,75m². Dále v přízemí se nachází bytová jednotka s dispozicí 2+1, pokoje o výměře 17,2m² a 24,1m², kuchyň 10,9m², koupelna 4m², WC 1,25m² a spížka 1,6m². Vstupní chodba se samostatnou koupelnou, samostatný WC a spížka. Půdní prostory 24,55 m² pokoj a pokoj o výměře 11,40m², chodba 10m². Rodinný dům pochází z roku 1930, cihla a prošel částečnou rekonstrukcí. Je připojen na veškeré IS, plyn, veřejná kanalizace a vodovod. V zadní části zahrady se nachází samostatná garáž s příjezdem ze zadní části domu po nezpevněné komunikaci. Je třeba počítat s mírnou rekonstrukcí, původní dřevěná okna zachovalá. Rekonstrukce střechy. Vytápění plynové vafky, samostatné elektrické měřiče na bytové jednotky. Bojler na ohřev teplé vody.

Typ objektu:	Řadový
Zastavěná plocha	223 m ²
Užitná plocha:	- m ²
Počet podlaží v objektu:	1.PP, 1.NP, podkroví
IS:	veškeré IS
Plocha parcely:	363 m²
Typ budovy:	Zděná
Stav budovy:	Před rekonstrukcí



Cena: 6 000 000,- Kč

Srovnávací nemovitost č.5**Rodinný dům 5+1****Lokalita: okr. Brno-venkov, Modřice**

Popis: Dvougenerační dům nedaleko Brna. Nemovitost se skládá z dvou bytových jednotek. V přízemí jsou k dispozici dva pokoje, jídelna, kuchyně a šatna. Dále koupelna s rohovou vanou a WC. V patře, které je tvořeno z půdy jsou tři pokoje, kuchyně s jídelnou a kulečnickým stolem, sprchový kout a oddělené wc. Ve dvoře jsou dva hospodářské prostory a zahrada. V domě je průjezd, který slouží jako garáž.

Typ objektu:	Řadový
Zastavěná plocha	337 m ²
Užitná plocha:	370 m ²
Počet podlaží v objektu:	1.NP, obytné podkroví
IS:	veškeré IS
Plocha parcely:	777 m²
Typ budovy:	Zděná
Stav budovy:	Dobrý



Cena: 4 800 000,- Kč

Srovnávací nemovitost č.6**Rodinný dům 7+1****Lokalita: okr. Brno-venkov, Hajany u Brna**

Popis: Řadový dům, zastavěná plocha domu s nádvořím je 224 m², na dvůr pak navazuje udržovaná zahrada o rozloze 323 m². V 1. NP v současné době najdeme 3 obytné místnosti (24 m², 20 m² a 20 m²), kuchyni se samostatnou spíží (22 m²) a koupelnu s WC (10 m²). Ve 2. NP jsou pak situovány další 4 obytné místnosti o celkové rozloze 77 m², koupelna s WC, 2 balkony a do dvora orientovaná terasa 27 m². Vysoký krov sedlové střechy pak nabízí další možnost rozšíření obytného prostoru. Dům je kompletně podsklepený. Suterén nabízí garáž, dílnu, kotelnu a sklep na uskladnění brambor, ovoce a zeleniny. Nachází se zde i studna na užitkovou vodu. Za domem pak odpadní jímka. K domu je přivedena i nově vybudovaná veřejná kanalizace. Do domu je přiveden veřejný oblastní vodovod, elektřina 230/380 V a zemní plyn. Stavba je postavena z kombinace cihel a betonových tvárnic, podlahy v obytných místnostech jsou betonové, v chodbách z broušeného mramoru, v kuchyni najdeme PVC. Hajany se nachází 10 km jihovýchodně od Brna. Obec má výbornou dostupnost do Brna (autem nebo pravidelnou integrovanou dopravou) s dobrým napojením na D1 i D2.

Typ objektu:	Řadový
Zastavěná plocha	224 m ²
Užitná plocha:	- m ²
Počet podlaží v objektu:	1.PP, 1.NP, 2.NP
IS:	veškeré IS
Plocha parcely:	547 m²
Typ budovy:	Zděná
Stav budovy:	Dobrý



Cena: 4 300 000,- Kč

Srovnávací nemovitost č.7**Rodinný dům 6+2****Lokalita: Brno-město, Chrlice**

Popis: Rodinný dům s uzavřeným dvorem v klidné části Chrlic. Dům se skládá ze dvou samostatných bytových jednotek 4+1 a 1+1, z čehož má každá vlastní vchod. Dům má nová plastová okna, velkou vyklizenou půdu vhodnou pro půdní vestavbu a kůlnu. Dvůr je vydlážděn zámkovou dlažbou. MHD a vlak v dosahu domu. Bezproblémové parkování.

Typ objektu:	rohový
Zastavěná plocha	359 m ²
Užitná plocha:	130 m ²
Počet podlaží v objektu:	1.NP
IS:	veškeré IS
Plocha parcely:	359 m²
Typ budovy:	Zděná
Stav budovy:	Dobrý



Cena: 3 900 000,- Kč

Srovnávací nemovitost č.8**Rodinný dům 4+1****Lokalita: Brno-Bosonohy**

Popis: Prodej rodinného domu 4+1 v Brně - Bosonohách, ul. Pražská. Dům byl kolaudován přibližně před 100 lety, prošel částečnou modernizací v roce 2015,2016. Zděný dům je na pozemku o celkové výměře 656 m². Dispozice domu: přízemí - vstupní chodba se vstupy do všech místností - ložnice, koupelna, obývací pokoj, 2 dětské pokoje, jídelní část s kuchyní, koupelna s vanou a sprchovým koutem, toaleta je zvlášť, technická místnost, vstup na zahradu. Podkroví je možné využít k půdní vestavbě. Podlahová plocha domu - plocha využitelná k bydlení činí 87m². Modernizace interiéru, nové rozvody, vody, elektřiny, topení, odpady, plastová okna, radiátory, kombinovaný kotel Vaillant, zateplení, apod. K dispozici jsou veškeré IS: el., plyn, obecní vodovod, studna, internet, jímka, dále jsou k dispozici přístavky vhodné k demolicí, dům není podsklepen. Nemovitost se nachází okrajové části Brna, výborná dostupnost do centra, zastávka MHD v bezprostřední blízkosti. Veškerá občanská vybavenost je v blízkosti.

Typ objektu:	řadový
Zastavěná plocha	120 m ²
Užitná plocha:	87 m ²
Počet podlaží v objektu:	1.NP, půda
IS:	veškeré IS
Plocha parcely:	656 m²
Typ budovy:	Zděná
Stav budovy:	Dobrý, po rekonstr.



Cena: 4 000 000,- Kč

Výpočet

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Rodinný dům, Ctíradova č.pop. 176, Brno-Chrlice	6+2	ne	479	stáří 81 roků, částečná rekonstrukce
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Brno-Maloměřice	3 + 1	ano	658	dobry stav
2	Brněnské Ivanovice	5 + 1	ne	277	zateplen, výměna oken, rekonstr.v r.2010
3	Brno-Židenice	4 + 1	ne	205	dobry stav, stáří 50 let
4	Brno- Řečkovice	5 + 2	ano	363	2 byt. jednotky, zachovalý, nutná částečná rekonstrukce, výměna střechy
5	Modřice (Brno-venkov)	5 + 1	ne	777	stav dobrý, průjezd na pozemek,
6	Hajany u Brna	7 + 1	ano	547	dobry stav, studna na užitk.vodu, terasa
7	Brno-Chrlice	6 + 2	ne	359	2 b.j., stav dobrý, plastová okna, nutná částečná rekonstrukce
8	Brno- Bosonohy	4 + 1	ne	656	po rekonstrukci

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	$K1$ polo- ha	$K2$ veli- kost	$K3$ garáž	$K4$ stav a vyba- vení	$K5$ po- zem- ky	$K6$ úvaha znalce	IO $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	4 000 000	0,90	3 600 000	1,00	0,90	1,10	0,80	1,10	1,00	0,87	4 137 931
2	3 821 000	0,90	3 438 900	1,00	1,00	1,00	0,98	0,85	1,00	0,83	4 143 253
3	4 490 000	0,90	4 041 000	1,10	0,90	1,00	1,10	0,85	1,00	0,93	4 345 161
4	6 000 000	0,90	5 400 000	1,20	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,19	4 537 815
5	4 800 000	0,90	4 320 000	0,90	1,00	1,05	0,90	1,20	1,00	1,02	4 235 294
6	4 300 000	0,90	3 870 000	0,80	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,88	4 397 727
7	3 900 000	0,90	3 510 000	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	0,86	4 081 395
8	4 000 000	0,90	3 600 000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	0,99	3 636 364
Celkem průměr										Kč	4 189 368
Minimum										Kč	3 636 364
Maximum										Kč	4 537 815
Směrodatná výběrová odchylka										<i>s</i>	270 833
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - <i>s</i>	3 918 535
Pravděpodobná horní hranice										průměr + <i>s</i>	4 460 200
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu K2 Koeficient úpravy na velikost objektu K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Komentář:

Porovnávací hodnota oceňovaného majetku je stanovena na základě výše použitých srovnávacích nemovitostí. Odlišnosti jednotlivých nemovitostí spočívají zpravidla v lokalitě umístění, užitné ploše a velikosti objektů, dispozičním řešení, míře opotřebení objektů, standardu vybavení a provedení, rozsahu příslušenství a pozemků, apod. Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitými věcmi, po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku ve vztahu ke srovnávacím nemovitým věcem i s ohledem na stav a úroveň vybavení interiérových prostor, byla porovnávací hodnota oceňovaného majetku stanovena dle výše uvedeného výpočtu.

Pozn.: S ohledem na skutečnost, kdy pozemky p.č. 466 a p.č. 467 spolu s rodinným domem 176/23 a s příslušenstvím tvoří jeden funkční celek, není možné a účelné stanovení hodnoty pro každou nemovitost zvlášť (viz. náhled katastrální mapy + ortofoto).

Pozemek parc. č. 466, jehož součástí je stavba rodinného domu Chrlice 176/23, a pozemek parc. č. 467, včetně jejich příslušenství, vše situováno v k.ú. Chrlice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj činí celkem:

Porovnávací hodnota	4 189 370 Kč
----------------------------	---------------------

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1	Rodinný dům, č.pop. 23, k.ú. Chrlice	2 934 318,00 Kč
1.2	Zpevněné plochy venkovní	5 973,00 Kč
1.3	Přípojka plynu	1 028,00 Kč
1.4	Vodovodní přípojka	415,00 Kč
1.5	Kanalizační přípojka	6 872,00 Kč
1.6	Elektro přípojka	520,00 Kč
1.7	Hospodářská část	78 860,00 Kč
1.8	Kolna - zděná	37 303,00 Kč
1.9	Zemní sklep	17 414,00 Kč
1.10	Udírna	3 839,00 Kč
		3 086 542,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1	Parcela č. 466, k.ú. Chrlice, okres Brno-město	570 400,00 Kč
2.2	Parc.č. 467, k.ú. Chrlice, okres Brno - město	534 033,00 Kč
		1 104 433,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Rodinný dům, č.pop. 23, k.ú. Chrlice	2 179 985,00 Kč
-----	--------------------------------------	-----------------

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1	Elektro přípojka	495,00 Kč
2.2	Kanalizační přípojka	6 545,00 Kč
2.3	Vodovodní přípojka	395,00 Kč
2.4	Přípojka plynu	979,00 Kč
2.5	Zpevněné plochy venkovní	5 688,00 Kč
2.6	Studna	12 142,00 Kč
2.7	Udírna	3 656,00 Kč
2.8	Zemní sklep	16 585,00 Kč
2.9	Kolna - zděná	23 684,00 Kč
2.10	Hospodářská část	50 070,00 Kč
		120 239,00 Kč

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky parc.č. 466 a parc.č. 467

1 101 700,00 Kč

4. Porovnávací ocenění

4.1 Rodinný dům s pozemky parc.č. 466 a parc.č. 467

4 189 370,00 Kč

Porovnávací hodnota	4 189 370 Kč
Výnosová hodnota	<i>nevyjadřována</i>
Věcná hodnota celkem	4 503 624 Kč
Věcná hodnota staveb	3 401 924 Kč
Hodnota pozemku	1 101 700 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	4 190 975 Kč

Obvyklá cena**4 200 000 Kč**

slovy: čtyřimilionydvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena oceňovaného majetku je odhadnuta na úrovni porovnávací hodnoty, která má v tomto případě nejlepší vypovídací schopnost k obvyklé ceně.

Silné stránky

- Nemovitosti leží v klidné lokalita určené pro bydlení
- Dobrá dopravní dostupnost do centra, objekt v dosahu MHD a vlakového nádraží
- Vysoká občanská vybavenost města
- Velikost pozemku

Slabé stránky

- Omezené možnosti parkování
- Zanedbaná údržba staveb tvořících příslušenství domu
- Zastaralé vybavení domu

Závěr**Zadání znaleckého posudku :**

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení obvyklé ceny **pozemku parc. č. 466, jehož součástí je stavba rodinného domu Chrlice 176/23, a pozemku parc. č. 467, včetně jejich příslušenství, vše situováno v k.ú. Chrlice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj a zapsané na listu vlastnictví LV č. 501**, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro účely dražby.

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí, jejich příslušenství, jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených, a to cenou obvyklou pro účely dražby. Ocenění bylo provedeno cenou obvyklou rovněž samostatně pro každou jednotlivou nemovitost.

Výsledkem :

Obvyklou cenu **pozemku parc. č. 466, jehož součástí je stavba rodinného domu Chrlice 176/23, a pozemku parc. č. 467, včetně jejich příslušenství, vše situováno v k.ú. Chrlice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj**, ke dni 08.10.2016 odhaduji ve výši:

Obvyklá cena	4 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Slovy: čtyřmilionydvěstětisíc korun českých

Dle LV č. 501 pro k.ú. Chrlice, ze dne 05.08.2016 jsou oceňované nemovitosti zatíženy v části C těmito omezeními vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní pro Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s.
- Zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Tato omezení vlastnického práva však nejsou, s ohledem na účel, pro který se znalecký posudek zpracovává, ve výsledné obvyklé ceně oceňovaného majetku nijak zohledněna. Žádná jiná další omezení a rizika nebyla znalce z dostupných podkladů zjištěna.

Z dostupných informací a předaných podkladů vyplývá, že na oceňovaném majetku neváznou žádná věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, resp. nebyla tato zjištěna.

Příslušenství spojené s oceňovanými nemovitými věcmi jsou vyjmenovány v oddíle Celkový popis odd.4.2 výše v posudku. Jedná se o příslušenství doplňující funkčnost objektu k bydlení a pozemkového zázemí. Toto příslušenství je samostatně v podstatě neobchodovatelné, jeho existence je však zohledněna v obvyklé ceně oceňovaného majetku. Další případné příslušenství nebylo, vzhledem k nezpřístupnění majetku, zjištěno. Trvalé porosty jsou také v podstatě samostatně neobchodovatelné, existence trvalých porostů je zohledněna v návrhu obvyklé ceny oceňovaného majetku.

V Rosicích 08.11.2016

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 53 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce.

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 14.11.2011, pod č.j. Spr. 2577/2010, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a odvětví stavby průmyslové.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 25-4/2016 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znalcem.

Odměna účtována příloženou fakturou.

Ing. Jitka Mutinová
Dělnická 233
665 01 Rosice

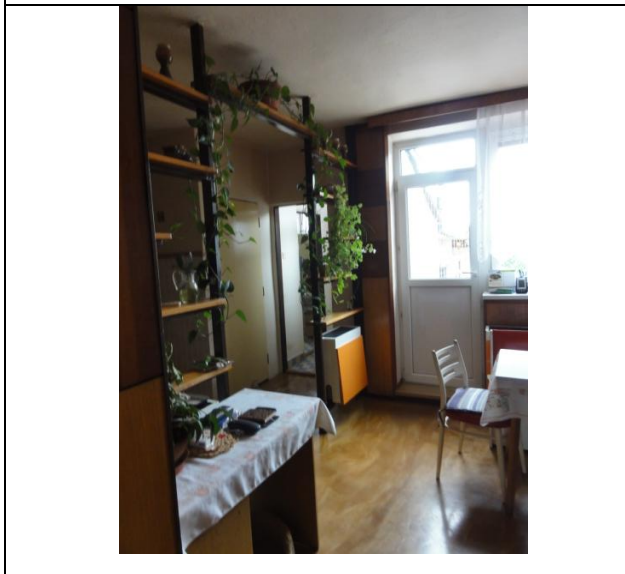
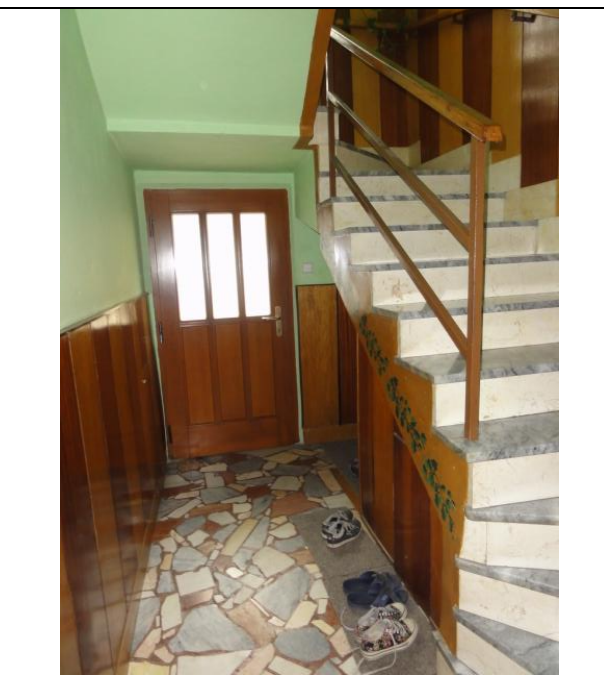
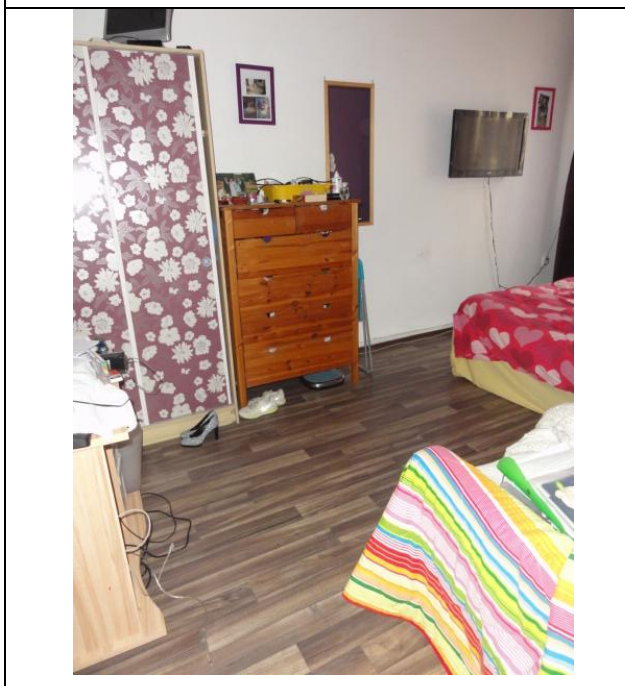
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Seznam příloh:

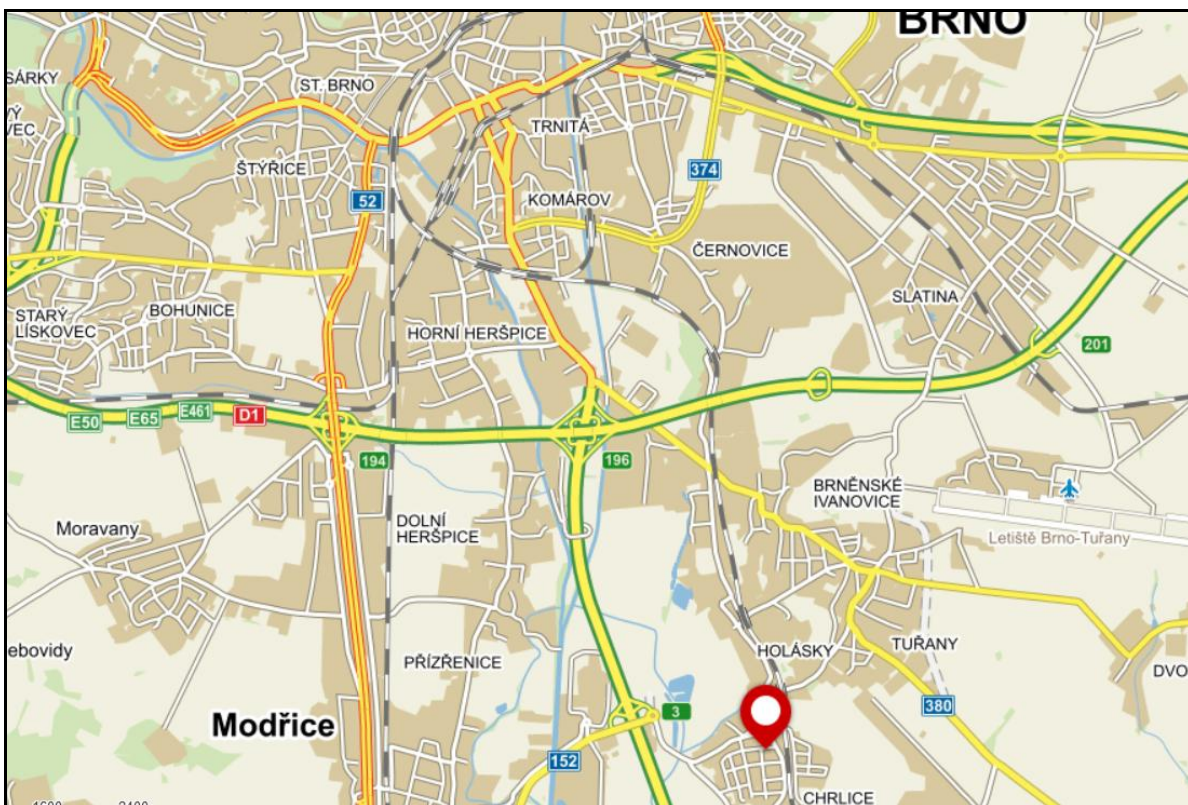
1. Fotodokumentace ze dne 08.10.2016
2. Cenová mapa a mapa oblasti,
3. Náhled katastrální mapy
4. Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č.-Fotodokumentace nemovitostí

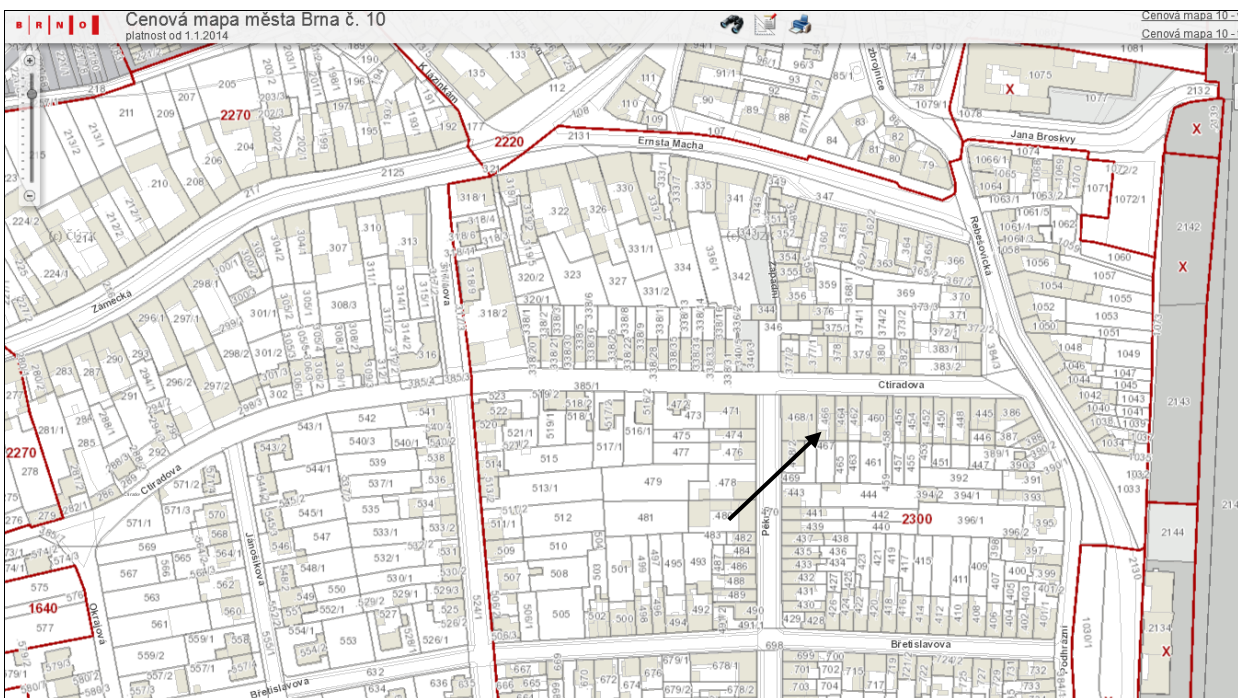




Zobrazení nemovitostí z hlediska širších vztahů



Cenová mapa města Brna - platnost od 01.01.2014



Zobrazení nemovitostí na podkladu katastrální mapy

