

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2486.61/2013**

**jako aktualizace znaleckého posudku č. 2441.16/2013 ze dne 22. 3. 2013 (předchozí znalecký posudek)**

## **o ceně nemovitostí**

**stavby rodinného domu č. p. 53 v Blansku – Dolní Lhotě umístěné na pozemku parc. č. 389 o výměře 209 m<sup>2</sup> druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří včetně tohoto pozemku, pozemku parc. č. 390 o výměře 279 m<sup>2</sup> druhu pozemku zahrada a pozemku parc. č. 392/2 o výměře 134 m<sup>2</sup> druhu pozemku zahrada, zapsaných na listu vlastnictví číslo 536 pro katastrální území Dolní Lhota, obec a okres Blansko.**



<b><u>Objednatel posudku:</u></b>	<b>PROKONZULTA, a.s., IČ 25332953, DIČ CZ25332953, Ing. Jaroslav Hradil, Křenová 299/26, 602 00 Brno, zapsaná v OR u KS Brno, odd. B, vl. 4298.</b>
<b><u>Účel posudku:</u></b>	<b>Zjištění ceny nemovitostí podle obecně závazného právního předpisu a odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podklad v insolvenčním řízení (provedení veřejné dražby).</b>
<b><u>Posudek vypracoval:</u></b>	<b>Ing. Vlastimil Filouš, 679 02 Rájec - Jestřebí, Holešín č. p. 84, okres Blansko Tel. 723 842 104, e-mail: <a href="mailto:v.filous@worldonline.cz">v.filous@worldonline.cz</a></b>
<b><u>Datum místního šetření:</u></b>	<b>20. 3. 2013 a 4. 11. 2013.</b>
<b><u>Datum, ke kterému je provedeno ocenění:</u></b>	<b>4. 11. 2013.</b>
<b><u>Použitý oceňovací předpis:</u></b>	<b>1) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb. a zákona č. 188/2011 Sb. a zákona č. 350/2012 Sb.  2) Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.</b>

**V Rájci - Jestřebí, Holešíně, dne 6. 11. 2013.**

**Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran textu a 3 strany příloh a předává se v 1 vyhotovení.**

## **O b s a h:**

### Úvod

#### 1. Nález

1.1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.2. Popis oceňovaného areálu

#### 2. Posudek - ocenění nemovitostí

2.1. Rodinný dům - cena zjištěná porovnávacím způsobem - § 26a vyhlášky

2.2. Rodinný dům - věcná hodnota a zjištěná nákladová cena - § 5 vyhlášky

2.3. Stavební pozemky - § 28 vyhlášky

#### 3. Odhad obvyklé ceny nemovitostí

3.1. Obvyklá cena

3.2. Zjištění obvyklé ceny přímým porovnáním

#### 4. Rekapitulace

### Znalecká doložka

Seznam použitých zkratk			
Zkratka	Popis	Zkratka	Popis
a	počet obyvatel obce	CN	cena nové věci, výchozí cena
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka	Cp	cena pozemku
I <sub>p</sub>	Index polohy	CU	cena upravená
IPC	indexovaná průměrná cena	I	index cenového porovnání
I <sub>T</sub>	Index trhu	K5	polohový koeficient
I <sub>v</sub>	Index konstrukce a vybavení	Ki	koeficient zvýšení cen
K4	koeficient vybavení stavby	Kvp	koeficient využití podkroví
Kp	koeficient prodejnosti	NP	nadzemní podlaží
O	opotřebení (lineární nebo analytické)	OP	obestavěný prostor
PP	podzemní podlaží	parc. č.	parcelní číslo
S	uvažované stáří stavby v letech	RD	rodinný dům
ZC	základní cena	ZP	zastavěná plocha
ZCU	základní cena upravená	Ž	předpokládaná životnost

## **Ú V O D**

Objednatel požádal dne 1. 11. 2013 o provedení aktualizace předchozího znaleckého posudku o ceně těchto nemovitostí: stavby rodinného domu č. p. 53 v Blansku – Dolní Lhotě umístěné na pozemku parc. č. 389 o výměře 209 m<sup>2</sup> druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří včetně tohoto pozemku, pozemku parc. č. 390 o výměře 279 m<sup>2</sup> druhu pozemku zahrada a pozemku parc. č. 392/2 o výměře 134 m<sup>2</sup> druhu pozemku zahrada, zapsaných na listu vlastnictví číslo 536 pro katastrální území Dolní Lhota, obec a okres Blansko.

Podle vyjádření objednatele bude tento znalecký posudek sloužit jako podklad v insolvenčním řízení (provedení veřejné dražby). Ocenění je provedeno podle stavu zjištěného při posledním místním šetření (stav se nezměnil) a podle obecně závazného právního předpisu účinného ke dni místního šetření, kterým je

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb. a zákona č. 188/2011 Sb. a zákona č. 350/2012 Sb. (dále jen zákon) a
- vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. (dále jen vyhláška)

a dále je proveden výpočet věcné hodnoty na základě výše uvedených obecně závazných předpisů a odhad obvyklé ceny nemovitostí ve smyslu § 219 odstavec 5 zákona č. 182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

## **1. N Á L E Z**

### **1.1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Pro vypracování znaleckého posudku byly kromě skutečností zjištěných při místním šetření dne 20. 3. 2013 a dne 4. 11. 2013, kterých se zúčastnil i jeden ze spoluvlastníků nemovitostí, použity následující podklady:

#### **1.1.1. Údaje katastru nemovitostí**

výpis z katastru nemovitostí poskytnutý objednatelem a katastrální mapa ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)), jejichž kopie (pouze 1. strana LV týkající se oceňovaných nemovitostí) jsou jako příloha součástí tohoto znaleckého posudku.

#### **1.1.2. Znalecký posudek**

ocenění nemovitosti č. 908.164/2004, který jsem vypracoval dne 10. 7. 2004 – odhad nominální hodnoty zajišťovacího prostředku pro Stavební spořitelnu České spořitelny, a.s.

#### **1.1.3. Znalecký posudek**

o ceně nemovitostí č. 2441.16/2013, který jsem dne 22. 3. 2013 vypracoval jako podklad pro insolvenční řízení.

#### **1.1.4. Kupní smlouva**

ze dne 10. 8. 2004 týkající se koupě předmětných nemovitostí současnými spoluvlastníky.

#### **1.1.5. Projektová dokumentace**

pro stavební řízení týkající se stavebních úprav rodinného domu, kterou v roce 2008 vypracoval Ing. Petr Krejčířík, Na Větráku 714, 679 06 Jedovnice.

#### **1.1.6. Zákon**

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb. a zákona č. 188/2011 Sb. a zákona č. 350/2012 Sb. (dále jen zákon).

#### **1.1.7. Vyhláška**

č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. (dále jen vyhláška).

---

### **1.2. Popis oceňovaného areálu**

Předmětem tohoto znaleckého posudku je ocenění těchto nemovitostí: stavby rodinného domu č. p. 53 v Blansku – Dolní Lhotě umístěné na pozemku parc. č. 389 o výměře 209 m<sup>2</sup> druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří včetně tohoto pozemku, pozemku parc. č. 390 o výměře 279 m<sup>2</sup> druhu pozemku zahrada a pozemku parc. č. 392/2 o výměře 134 m<sup>2</sup> druhu pozemku zahrada, zapsaných na listu vlastnictví číslo 536 pro katastrální území Dolní Lhota, obec a okres Blansko.

Město Blansko je bývalým okresním městem (20 769 obyvatel) na železniční trati Brno – Česká Třebová, je průmyslovým, obchodním, kulturním a správním centrem jižní části okresu s odpovídajícím vybavením. Rodinný dům se nachází v severní, oddělené části zastavěného území města v Dolní Lhotě vzdálené od centra města asi 2 km, v uliční zástavbě RD v klidnější obytné lokalitě mimo hlavní silnici procházející částí města ve směru do Spešova. Rodinný dům se nachází v západní části zastavěného území části obce, v lokalitě starších vesnických rodinných domů v uliční zástavbě u zpevněné místní komunikace. Průčelí rodinného domu je orientováno východním směrem do ulice. Z jižní a severní strany jsou přistavěny sousední RD (z pravé strany rekonstruovaný RD obdobného charakteru, který původně patřil pravděpodobně jednomu vlastníkovi nebo osobám příbuzným – původní dvojdomek, který byl později rozdělen na 2 samostatné RD). Před RD je malé prostranství – nezastavěná část stavebního pozemku, za RD jsou 2 pozemky charakteru dvorku, dříve s vedlejší stavbou kolny a bývalého chlévu, které byly již odstraněny a dále západním směrem svažité pozemky oplocené zahrady s východní orientací (sklonem), které se stavbou RD tvoří jednotný funkční celek.

Jedná se o zděný vnitřní řadový, nepodsklepený RD, s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem pod sedlovou střechou s pálenou taškovou krytinou. V 1. NP je chodba vedoucí napříč RD, ze které jsou vlevo přístupny dvě obytné místnosti s příslušenstvím (koupelna a WC) a uzavřeným (nedokončeným) kuchyňským koutem. V podkroví RD je půdní prostor. Ve dvorní části navazovala dříve nepodsklepená vedlejší stavba bývalých chlévů a kolny s pultovou střechou, která byla již odstraněna.

Základy RD jsou pravděpodobně kamenné s jílovým pojivem, případně částečně betonové proložené lomovým kamenem bez odpovídající hydroizolace; svislé nosné konstrukce zděné ze smíšeného zdiva z kamene a pálených cihel obvyklé tloušťky pro tento druh staveb, stropy dřevěné trámové s rovným podhledem; na půdu je přístup pouze žebříkem z části kde byla odstraněna vedlejší stavba; krov dřevěný sedlového a u odstraněné vedlejší stavby navazujícího pultového tvaru; krytina pálená tašková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasádní a vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnitřní obklady keramické (koupelna a WC), podlahy obytných místností laminátové novější, jinak betonové s teracovou nebo keramickou dlažbou; okna dřevěná dvojí, do ulice a v kuchyňském koutu novější plastové, dveře dřevěné plné nebo prosklené, hlavní dveře novější plastové, vytápění lokálními plynovými kamny nebo elektrickými přímotopy, v koupelně elektrické mobilní, chodba je bez vytápění; vybavení kuchyně chybí (kuchyňská linka, plynový sporák, keramický obklad, přívod studené a teplé vody, ostatní zařizovací předměty kuchyně); koupelna a WC keramické obklady, umývadlo a vana; elektroinstalace světelná a motorová, rozvod studené a teplé vody; ohřev teplé vody elektrickým bojlerem. RD má zřízeny přípojku elektrické energie, vodovodní přípojku z veřejného vodovodu, kanalizační přípojku na veřejnou kanalizaci a přípojku plynu.

Podle výše uvedených podkladů a zjištěného stavu byla stavba RD zřízena kolem roku 1880. Přibližně v roce 1994 byla provedena plynofikace objektu. Stavební úpravy koupelny a zřízení WC, některé keramické obklady jsou starší (před rokem 1986). Jinak nebyly na stavbě prováděny podstatné stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace kromě základní údržby. Vedlejší stavba byla stejného stáří jako hlavní stavba RD, ale byla již odstraněna, plot předzahrádky z roku 1950 byl také odstraněn, plot zahrady je z roku 1984, přípojky vody a kanalizace z roku 1960, zpevněná plocha na dvoře z roku 1929, před RD z roku 1975 – pokud nebyly částečně odstraněny. V předchozím znaleckém posudku z roku 1986, který byl podkladem předchozího ocenění, bylo opotřebení stavby RD a vedlejší stavby uvažováno hodnotou 80 % (max. povolenou hodnotou). Stavební úpravy a modernizace a vestavba obytného podkroví podle výše uvedené projektové dokumentace nebyly provedeny (předpokládané náklady stavby asi 800 tis. Kč – odhad projektanta), kromě nejnutnější modernizace 2 obytných místností v 1. NP RD, podlah, částečně nových oken a dveří. Střecha RD je zadní části z důvodu odstranění vedlejší stavby částečně otevřena. V současné době je rodinný dům užíván k trvalému bydlení a je ve zhoršeném stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému vysokému stáří stavby, snížené údržbě a modernizaci.

Podle skutečností uvedených v katastru nemovitostí je vlastnické právo k nemovitostem omezeno zástavním právem a dalšími omezeními vlastnického práva týkajícími se insolvenčního řízení. V ocenění nebyla tato podstatná omezení vlastnického práva dále přímo uvažována. Stav nemovitostí se od předchozího místního šetření (březen 2013) podle zjištěného stavu a sdělení spoluvlastníka nemovitostí nezměnil.

---

## **2. POSUDEK - Ocenění nemovitostí**

### **2.1. Rodinný dům - cena zjištěná porovnávacím způsobem - § 26a vyhlášky**

#### **2.1.1. Popis**

Jedná se o stavbu, která splňuje podmínky rodinného domu ve smyslu § 2 písmeno a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Jedná se o stavbu pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží a podkroví.

Stavba má velikost obestavěného prostoru do 1100 m<sup>3</sup>, a proto bylo ocenění stavby provedeno porovnávacím způsobem podle § 26a vyhlášky.

Cena venkovních úprav - přípojky na veřejné inženýrské sítě, zpevněné plochy, apod., tvořící součásti a příslušenství oceňovaného RD - je zahrnuta ve smyslu § 26a (5) vyhlášky v ceně RD zjištěné porovnávacím způsobem.

Přehled místností a prostorů RD je uveden v následující tabulce.

Přehled konstrukcí a vybavení RD je uveden v následující tabulce.

MÍSTNOSTI A PROSTORY RODINNÉHO DOMU							
Část		Výměry pro výpočet (m)			Podlahová plocha		Poznámka
Rozměry		délka	šířka	výška	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	podlaha
1. NP	chodba			2,55	11,61	49,79	teracová dlažba
	obývací pokoj			2,55	12,24		laminátová podlaha
	koupelna a WC			2,55	5,37		keramická dlažba
	ložnice			2,55	18,30		laminátová podlaha
	kuchyňský kout			2,55	2,27		beton - není přístupný
Celková podlahová plocha					49,79	49,79	
Nebytová podlahová plocha					0,00	0,00	
Obytná podlahová plocha					49,79	49,79	

Konstrukce a vybavení stavby RD		
Pořadí	Název	Popis
1	základy, zemní práce	kamenné nebo částečně betonové bez odpovídající hydroizolace
2	svislé konstrukce	zděné ze smíšeného zdiva z lomového kamene a cihel pálených nebo nepálených tl. 30 - 70 cm
3	stropy	dřevěné trámové
4	zastřešení mimo krytinu	šikmá střecha sedlového tvaru
5	krytina	pálená krytina
6	klempířské konstrukce	částečně z pozinkovaného plechu, v zadní části částečně chybí
7	vnitřní omítky	vápněné omítky
8	fasáda	vápněné omítky, částečně chybí v zadní části
9	vnější obklady	chybí
10	vnitřní obklady	keramické v koupelně
11	schody	chybí
12	dveře	dřevěné plné nebo prosklené, plastové
13	okna	1 dřevěné a 1 plastové
14	podlahy obytných místností	keramická nebo teracová dlažba, laminátová podlaha
15	podlahy ostatních místností	keramická nebo teracová dlažba
16	vytápění	elektrické přímotopy a plynová kamna
17	elektroinstalace	220/380 V
18	bleskosvod	chybí
19	rozvod vody	studené a teplé, koupelna
20	zdroj teplé vody	elektrický bojler
21	instalace plynu	chybí
22	kanalizace	plastové nebo litinové potrubí z koupelny a WC
23	vybavení kuchyně	chybí
24	vnitřní hygienické vybavení	koupelna, vana, umývadlo
25	WC	WC
26	ostatní	chybí

### 2.1.2. Výměry pro ocenění

Výměrou pro ocenění je velikost OP stanoveného podle přílohy 1 vyhlášky, tedy jako součet OP spodní stavby (SS), OP vrchní stavby (VS) a OP zastřešení (ZS), přičemž OP základů se neuvažuje.

Výpočet obestavěného prostoru								
Část		počet	Výměry pro výpočet (m)			ZP 1. NP (m <sup>2</sup> )	ZP (m <sup>2</sup> ) - podlažnost	OP (m <sup>3</sup> )
Vrchní stavba	1. NP	1	7,73	5,10	3,05	39,42	39,42	120,24
		1	7,23	4,70	3,05	33,98	33,98	103,64
Zastřešení	krov	1	7,73	9,80	3,05	0,50		115,52
Zastavěná plocha - 1. NP / celkem						73,40	73,40	-
Obestavěný prostor - celkem								339,41
Podlažnost							1,00	-

### 2.1.3. Indexy cenového porovnání

Výpočet indexů cenového porovnání je ve smyslu vyhlášky uveden v následujících tabulkách.

Index trhu - $I_T$					Příloha	18a
					Tabulka	1
Znak		Kvalitativní pásma				
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $T_i$		
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10	-0,100	
		II	Poptávka nižší než nabídka	-0,05		
		III	Nabídka odpovídá poptávce	0,00		
		IV	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05		
		V	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,10		
2	Vlastnictví nemovitostí	I	Stavba na cizím pozemku	-0,05	0,000	
		II	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I*)	Negativní	-0,01 až -0,05	-0,050	
		II	Bez vlivu	0,00		
		III*)	Pozitivní	0,01 až 0,05		
<b>Celkem</b>					<b>-0,150</b>	
Index trhu - $I_T$			$I_T = 1 + \text{SUMA } T_i$		<b>0,850</b>	
*) zdůvodnění zařazení do kvalitativního pásma znaku včetně požití výše jeho hodnoty		*) V současné době poptávka snižena s ohledem na zhoršenou ekonomickou situaci, sníženou dostupnost úvěrů a nejistou budoucnost. Je zřejmý pokles cen srovnatelných nemovitostí oproti době zvýšené poptávky v letech asi 2004 - 2009. *) Omezení vlastnického práva zástavním právem a nařízením exekuce				

Index polohy - $I_p$					Příloha	18a
					Tabulka	6
Znak		Kvalitativní pásma				
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$		
1	Poloha nemovitosti	I	Samoty, mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,06	-0,030	
		II	Okrajová území obce - oddělené části obce	-0,03		
		III	Souvisle zastavěné území obce	0,00		
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu <sup>a)</sup>	I*)	Nepreferované	až -0,08	0,000	
		II	Bez vlivu	0,00		
		III*)	Preferované	až 0,10		
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	I	Průmysl. výrob. objekty s negativ. vlivy na okolí, sousedství dálnic, silnic s kamion. a nákladní dopravou, železnic, letiště, skládky odpadků, lomu, zeměděls. výroby atd.	-0,07	0,030	
		II	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03		
		III	Převažující objekty pro bydlení	0,00		
		IV	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03		
		V	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05		
4	Dopravní spojení <sup>b)</sup>	I	Špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	-0,02	0,000	
		II	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0		
		III	Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	0,02		
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	I	Špatné	-0,02	0,000	
		II	Omezené	0		
		III	Výborné, privátní parkování	0,02		
6	Obyvatelstvo	I*)	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních RD nebo v okolí	-0,01 až -0,40	0,000	
		II	Bezproblémové okolí	0,00		
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	I*)	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10	0,000	
		II*)	Negativní změny	-0,01 až -0,05		
		III	Bez vlivu	0,00		
		IV*)	Pozitivní změny	0,01 až 0,05		
		V*)	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10		
8	Vlivy neuvedené	I*)	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,10	-0,100	
		II	Bez dalších vlivů	0,00		
		III*)	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10		
<b>Celkem</b>					<b>-0,100</b>	
Index polohy - $I_p$			$I_p = 1 + \text{SUMA } P_i$		<b>0,900</b>	
*) zdůvodnění zařazení do kvalitativního pásma znaku včetně požití výše jeho hodnoty		*) stísněná poloha malé stavby				

Index konstrukce a vybavení - I <sub>v</sub>				Příloha	20a
				Tabulka	2
Znak		Kvalitativní pásma			
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V <sub>i</sub>	
0	Typ stavby	I	Nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 ZP 1. NP - s šikmou nebo strmou střechou	A;B;E;;E;F;CH;I;L;M	
		II	Dotto - s plochou střechou	A;B;E;;E;F;CH;I;L;M	
		III	Podskepený - s šikmou nebo strmou střechou	C;D;G;H;J;K;N;O	
		IV	Dotto - s plochou střechou	C;D;G;H;J;K;N;O	
1	Druh stavby	I	Rekreační chalupa a rekreační domek	-0,02	-0,010
		II	Dvojdomek, dům řadový	-0,01	
		III	Samostatný rodinný dům	0,00	
2	Provedení obvodových stěn <sup>a)</sup>	I	Typ 1 - Na bázi dřevní hmoty, nezateplené nebo zdvo smíšené nebo kamenné	-0,08	-0,080
		II	Typ 2 - Železobetonová nezateplená	-0,01	
		III	Typ 3 - Cihelné nebo tvárcové zdvo	0,00	
		IV	Typ 4 - Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04	
		V	Typ 5 - Ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	0,10	
3	Tloušťka obvodových stěn	I	Méně jak 45 cm	-0,02	0,030
		II	45 cm	0	
		III	Více jak 45 cm	0,03	
4	Podlažnost <sup>b)</sup>	I	Hodnota větší než 2	0,00	0,020
		II	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01	
		III	Hodnota 1	0,02	
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	I	Žádné nebo pouze přípojka elektrické energie	-0,10	0,000
		II	Přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	-0,05	
		III	Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00	
		IV	Přípojka elektro, voda, napojení na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04	
		V	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08	
6	Způsob vytápění stavby	I	Lokální na tuhá paliva	-0,08	-0,040
		II	Lokální vytápění el. nebo plynem	-0,04	
		III	Ústřední, etážové, dálkové	0,00	
		IV	Převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné	0,05	
		V	Ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06 až 0,10	
7	Základní příslušenství v RD <sup>c)</sup>	I	Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	-0,10	0,000
		II	Pouze částečné ve stavbě nebo úplně podstandard. nebo mimo stavbu RD	-0,05	
		III	Úplné - standardní provedení	0,00	
		IV	Úplné - nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. provedení, prádelna	0,05	
		V	Více základních příslušenství nadstandardního provedení	0,06 až 0,10	
8	Ostatní vybavení v RD	I	Bez dalšího vybavení	0,00	0,000
		II	Např. sauna, centrální. vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén	0,01 až 0,25	
9	Venkovní úpravy	I	Zanedbatelného rozsahu	-0,05	-0,030
		II	Minimálního rozsahu	-0,03	
		III	Standardního rozsahu a provedení	0,00	
		IV	Většího rozsahu nebo nadstandard. provedení	0,04	
		V	Nadstandardní provedení a rozsah	0,05	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	I	Snižující hodnotu RD	-0,01 až -0,03	0,000
		II	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00	
		III	Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	0,05 až 0,10	
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I	Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	-0,01	0,000
		II	Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup>	0,00	
		III	Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01	
12	Kriterium jinde neuvedené	I	Výrazně snižující cenu	-0,06 až -0,10	0,000
		II	Mírně snižující cenu	-0,01 až -0,05	
		III	Bez vlivu na cenu	0,00	
		IV	Mírně zvyšující cenu	0,01 až 0,05	
		V	Významně zvyšující cenu	0,06 až 0,10	
<b>Celkem 1 až 12</b>					<b>-0,110</b>
13	Stavebně - technický stav	I	Stavba ve výborném stavu	1,25 *	0,390
		II	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05 *	
		III	Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85 *	
		IV	Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65 *	
		V	Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40 *	
Index konstrukce a vybavení - I <sub>v</sub>		$I_v = (1 + \text{SUMA } V_{i(1-12)}) \times V_{13}$			0,347
*) Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem "s" pro kategorii		A - pro stavby stáří do 20 let včetně (nebo stavba po celkové rekonstrukci)			1,0
		B - pro stavby stáří od 20 let do 30 let včetně			0,9
		C - pro stavby stáří od 30 let do 50 let včetně			0,8
		D - pro stavby stáří od 50 let do 80 let včetně			0,7
		E - pro stavby starší než 80 let			0,6

#### 2.1.4. Výpočet ceny

Výpočet ceny je ve smyslu vyhlášky a předchozích skutečností uveden v následující tabulce.

Výpočet ceny rodinného domu			§ 26a vyhlášky
Veličina	Zkratka	Jednotka	Hodnota
Počet obyvatel obce			20 769
Indexovaná průměrná cena - příloha 20a	IPC	Kč/m <sup>3</sup>	3 779,00
Index trhu - příloha 18a	I <sub>T</sub>	-	0,850
Index polohy - příloha 18a	I <sub>P</sub>	-	0,900
Index konstrukce a vybavení - příloha 20a	I <sub>V</sub>	-	0,347
Index cenového porovnání	I = I <sub>T</sub> x I <sub>P</sub> x I <sub>V</sub>	-	0,266
Cena upravená	CU = IPC x I	Kč/m <sup>3</sup>	1 003,44
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	339,41
Cena rodinného domu	CRD = CU x OP	Kč	340 575,81

#### 2.2. Rodinný dům - § 5 vyhlášky – věcná hodnota a zjištěná nákladová cena

Pro účely tohoto ocenění bylo provedeno stanovení dalších 2 cen stavby rodinného domu podle § 5 vyhlášky, které představují

- 1) zjištěnou cenu stavby RD upravenou koeficientem prodejnosti - K<sub>p</sub> (stanoveným vyhláškou) s jeho možnou úpravou (snížením nebo zvýšením až o 30 % podle § 44 odstavec 11 vyhlášky) a
- 2) věcnou hodnotu stavby RD (bez vlivu koeficientu prodejnosti - K<sub>p</sub>).

Základní cena (ZC) po úpravě koeficientem K<sub>vp</sub> se dále ve smyslu § 5 (2) vyhlášky násobí koeficienty K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub> a K<sub>p</sub> podle vzorce:  $ZCU = ZC * K_{vp} * K_4 * K_5 * K_i * K_p$ , kde

a) Polohový koeficient (K<sub>5</sub>)

- podle přílohy 14 vyhlášky (pro bývalé okresní město): K<sub>5</sub> = 1,05.

b) Koeficient, vyjadřující náklady účelového využití podkroví (K<sub>vp</sub>)

- podle přílohy 6 vyhlášky: K<sub>vp</sub> = 1,00.

c) Koeficient změny cen staveb (K<sub>i</sub>)

- podle přílohy 38 vyhlášky: K<sub>i</sub> = 2,146.

d) Koeficient prodejnosti (K<sub>p</sub>)

- podle přílohy 39 vyhlášky: K<sub>p</sub> = 1,0872.

Koeficient prodejnosti (K<sub>p</sub>) stanovený vyhláškou ve výši K<sub>p</sub>=1,208 byl v tomto případě snížen o 10 % na hodnotu K<sub>p</sub>=1,0872 podle § 44 odstavec 11 vyhlášky z důvodu výše popsaného charakteru nemovitostí.

e) Koeficient vybavení stavby (K<sub>4</sub>)

- byl určen podle ustanovení § 5 odstavec 2 vyhlášky. Jeho výpočet je uveden v následující tabulce.

Součástí těchto výpočtů ceny stavby rodinného domu je výpočet koeficientu vybavení stavby – K<sub>4</sub> a výpočet opotřebenosti stavby analytickou metodou podle skutečností zjištěných při místním šetření a předpokládaného (odhadovaného) stavu (zejména stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení a předpokládané další životnosti). Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebenost vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebenosti se provede metodou lineární nebo analytickou. Předpokládaná životnost tohoto druhu staveb – budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků - se při běžné údržbě u staveb se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi uvažuje 100 roků, u ostatních druhů konstrukcí 80 a méně roků. Výpočet těchto 2 parametrů (vybavenosti a opotřebenosti stavby) pro stanovení těchto 2 cen stavby je uveden v následujících tabulkách. Výpočet cen (věcné hodnoty a zjištěné ceny s vlivem koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>) je uveden v závěrečné tabulce.



Tabulka výpočtu koeficientu K4						Typ	A
-	1	2	2a	3	3a	4	5
1	základy, zemní práce	0,082	0,082	pod	100,00	0,03772	-0,0820
2	svislé konstrukce	0,212	0,212	s	100,00	0,21200	
3	stropy	0,079	0,079	s	100,00	0,07900	
4	zastřešení mimo krytinu	0,073	0,073	s	100,00	0,07300	
5	krytina	0,034	0,034	s	100,00	0,03400	
6	klempířské konstrukce	0,009	0,009	pod	100,00	0,00414	-0,0090
7	vnitřní omítky	0,058	0,058	s	100,00	0,05800	
8	fasáda	0,028	0,028	s	100,00	0,02800	
9	vnější obklady	0,005	0,005	ch	100,00	0,00000	-0,0093
10	vnitřní obklady	0,023	0,023	pod	100,00	0,01058	-0,0230
11	schody	0,010	0,010	ch	100,00	0,00000	-0,0185
12	dveře	0,032	0,032	s	100,00	0,03200	
13	okna	0,052	0,052	s	100,00	0,05200	
14	podlahy obytných místností	0,022	0,022	s	100,00	0,02200	
15	podlahy ostatních místností	0,010	0,010	s	100,00	0,01000	
16	vytápění	0,052	0,052	pod	100,00	0,02392	-0,0520
17	elektroinstalace	0,043	0,043	s	100,00	0,04300	
18	bleskosvod	0,006	0,006	ch	100,00	0,00000	-0,0111
19	rozvod vody	0,032	0,032	s	100,00	0,03200	
20	zdroj teplé vody	0,019	0,019	s	100,00	0,01900	
21	instalace plynu	0,005	0,005	s	100,00	0,00500	
22	kanalizace	0,031	0,031	s	100,00	0,03100	
23	vybavení kuchyně	0,005	0,005	ch	100,00	0,00000	-0,0093
24	vnitřní hygienické vybavení	0,041	0,041	s	100,00	0,04100	
25	WC	0,003	0,003	s	100,00	0,00300	
26	ostatní	0,034	0,034	ch	100,00	0,00000	-0,0630
Celkem		1,000	K4			0,85036	-0,2771
K4 = 1 + 0,54 x n =							0,85036

Tabulka výpočtu opotřebení analytickou metodou										Typ	A
-	1	2	2a	3	3a	4	6	7	8	9	10
1	základy, zemní práce	0,082	0,082	pod	100,00	0,03772	0,0444	133	153	0,8693	0,0386
2	svislé konstrukce	0,212	0,212	s	100,00	0,21200	0,2493	133	153	0,8693	0,2167
3	stropy	0,079	0,079	s	100,00	0,07900	0,0929	133	153	0,8693	0,0808
4	zastřešení mimo krytinu	0,073	0,073	s	100,00	0,07300	0,0858	133	153	0,8693	0,0746
5	krytina	0,034	0,034	s	100,00	0,03400	0,0400	50	60	0,8333	0,0333
6	klempířské konstrukce	0,009	0,009	pod	100,00	0,00414	0,0049	40	50	0,8000	0,0039
7	vnitřní omítky	0,058	0,058	s	100,00	0,05800	0,0682	40	55	0,7273	0,0496
8	fasáda	0,028	0,028	s	100,00	0,02800	0,0329	40	50	0,8000	0,0263
9	vnější obklady	0,005	0,005	ch	100,00	0,00000	0,0000	0	0	0,0000	0,0000
10	vnitřní obklady	0,023	0,023	pod	100,00	0,01058	0,0124	28	35	0,8000	0,0100
11	schody	0,010	0,010	ch	100,00	0,00000	0,0000	0	0	0,0000	0,0000
12	dveře	0,032	0,032	s	100,00	0,03200	0,0376	30	40	0,7500	0,0282
13	okna	0,052	0,052	s	100,00	0,05200	0,0612	25	40	0,6250	0,0382
14	podlahy obytných místností	0,022	0,022	s	100,00	0,02200	0,0259	15	25	0,6000	0,0155
15	podlahy ostatních místností	0,010	0,010	s	100,00	0,01000	0,0118	30	40	0,7500	0,0088
16	vytápění	0,052	0,052	pod	100,00	0,02392	0,0281	19	25	0,7600	0,0214
17	elektroinstalace	0,043	0,043	s	100,00	0,04300	0,0506	40	50	0,8000	0,0405
18	bleskosvod	0,006	0,006	ch	100,00	0,00000	0,0000	0	0	0,0000	0,0000
19	rozvod vody	0,032	0,032	s	100,00	0,03200	0,0376	53	60	0,8833	0,0332
20	zdroj teplé vody	0,019	0,019	s	100,00	0,01900	0,0223	10	15	0,6667	0,0149
21	instalace plynu	0,005	0,005	s	100,00	0,00500	0,0059	19	30	0,6333	0,0037
22	kanalizace	0,031	0,031	s	100,00	0,03100	0,0365	53	60	0,8833	0,0322
23	vybavení kuchyně	0,005	0,005	ch	100,00	0,00000	0,0000	0	0	0,0000	0,0000
24	vnitřní hygienické vybavení	0,041	0,041	s	100,00	0,04100	0,0482	28	35	0,8000	0,0386
25	WC	0,003	0,003	s	100,00	0,00300	0,0035	28	35	0,8000	0,0028
26	ostatní	0,034	0,034	ch	100,00	0,00000	0,0000	0	0	0,0000	0,0000
Celkem		1,000	K4			0,85036	1,0000	Celkem			0,8118
Opotřebení (%)											81,18

V tabulce výpočtu koeficientu K4 a tabulce výpočtu opotřebení představují jednotlivé sloupce	
Sloupec	Popis
1	konstrukce a vybavení domu
2	vyhláškou stanovené objemové (cenové) podíly konstrukcí a vybavení uvedených ve sloupci 1
2a	pomocný sloupec pro rozdělení konstrukcí nebo vybavení podle charakteru ( s - standard, pod - podstandard, nad - nadstandard, ch - chybějící, nav - navíc), případně podle stáří pro výpočet opotřebení analytickou metodou
3	charakter jednotlivých konstrukcí a vybavení podle přílohy 6 vyhlášky s ohledem na skutečně zjištěný stav (s - standard, p - podstandard, nad - nadstandard, ch - chybějící, nav - navíc)
3a	pomocný sloupec pro rozdělení konstrukcí nebo vybavení podle charakteru ( s - standard, pod - podstandard, nad - nadstandard, ch - chybějící, nav - navíc), případně podle stáří pro výpočet opotřebení analytickou metodou v %
4	úprava sloupce 2 pro výpočet koeficientu K4 a analytický výpočet opotřebení
5	úprava sloupce 2 pro výpočet koeficientu K4 podle vyhlášky
6	přepočtené podíly sloupce 4 na součet 1,00
7	uvažované „stáří“ konstrukce nebo vybavení s ohledem na zjištěný technický stav a skutečnosti uvedené vlastníkem nemovitosti nebo z doložených dokladů (opravy, přístavby, rekonstrukce) a s ohledem na další uvažovanou životnost konstrukce nebo vybavení
8	uvažovaná předpokládaná celková životnost konstrukce nebo prvku podle vyhlášky s ohledem na skutečnosti uvedené v bodě 7; pokud stáří jednotlivých konstrukcí nelze přesně zjistit, bylo odhadnuto vzhledem ke skutečně zjištěnému stavu, případně byl odhadnut přímo poměr B/C podle přílohy 14 vyhlášky
9	opotřebení konstrukce nebo prvku
10	přepočtené opotřebení konstrukce nebo prvku ke svému objemovému (cenovému) podílu

Výpočet ceny RD			Typ	A
Počet obyvatel obce		20 769	Výpočet ceny	
Veličina	Zkratka	Jednotka	podle § 5 vyhlášky	věcná hodnota
Základní cena	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 290,00	2 290,00
Koeficient využití podkroví	Kvp	-	1,00	1,00
Koeficient vybavení stavby	K4	-	0,85036	0,85036
Polohový koeficient	K5	-	1,05	1,05
Koeficient inflace	Ki	-	2,146	2,146
Koeficient prodejnosti	Kp	-	1,0872	1,000
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	4 770,53	4 387,91
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	339,41	339,41
Cena nové věci	CN = ZCU * OP	Kč	1 619 152,02	1 489 286,26
Dokončenost stavby	D	%	100,00	100,00
Dokončenost stavby	D	Kč	1 619 152,02	1 489 286,26
Opotřebení	O	%	81,18	81,18
Opotřebení	O	Kč	1 314 501,90	1 209 070,92
Cena stavby		Kč	304 650,12	280 215,34

### 2.3. Stavební pozemky - § 28 vyhlášky

Podle výše uvedených podkladů se jedná o

- pozemek parc. č. 389 o výměře 209 m<sup>2</sup> druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří který je zastavěn stavbou RD, a který se ocení podle § 28 (1) vyhlášky a
- pozemek parc. č. 390 o výměře 279 m<sup>2</sup> druhu pozemku zahrada a
- pozemek parc. č. 392/2 o výměře 134 m<sup>2</sup> druhu pozemku zahrada,

kteřé se ocení podle § 28 (5) vyhlášky, neboť se stavbou RD a pozemkem zastavěné plochy tvoří jednotný funkční celek. Město Blansko, které podle údajů Českého statistického úřadu – Malý lexikon obcí 2012 má celkem 20 769 obyvatel nemá stanoveny ceny stavebních pozemků v cenové mapě. Výpočet ceny pozemků je uveden v následující tabulce.

Výpočet ceny stavebních pozemků			
Popis	Pozemek		
Okres	Blansko		
Obec	Blansko		
Katastrální území	Dolní Lhota		
Parcelní číslo	389	390	392/2
Číslo popisné, evidenční	53	-	-
Výměra pozemku podle katastru nemovitostí (m <sup>2</sup> )	209	279	134
Druh pozemku podle katastru nemovitostí	zastavěná plocha a nádvoří		zahrada
Způsob využití	rodinný dům		-
Počet obyvatel obce	20 769		
Vzorec pro výpočet ceny pozemku (Cp)	$Cp = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$		
Použití vzorce	nepoužije se		
ZC - § 28 (1) písmeno i) vyhlášky	$ZC = Cp \times 1,00$		
ZC (Kč/m <sup>2</sup> ) - § 28 (1) písmeno i) vyhlášky	400,00		
Oceněno podle ustanovení vyhlášky	§ 28 (1)	§ 28 (5)	
Úprava ZC podle přílohy 21 vyhlášky	-		
pol. 1.2.3 - výhodnost polohy pozemku - srážka 40 %	-0,40		
Přirážky a srážky celkem	-0,40		
ZCU1 (Kč/m <sup>2</sup> )	240,00		
pol. 2.11 - možnost napojení na plynovod - přirážka 10 %	0,10		
Přirážky a srážky celkem	0,10		
ZCU2 (Kč/m <sup>2</sup> )	264,00		
Ki - příloha č. 38 vyhlášky	2,146		
Kp - příloha č. 39 vyhlášky	1,0872		
Koeficient § 28 (5) vyhlášky	-	0,4000	
ZCU (Kč/m <sup>2</sup> )	615,95	246,38	
Cena pozemku (Kč)	128 732,85	68 739,64	33 014,74
Celková cena pozemků (Kč)	230 487,23		

### 3. Odhad obvyklé ceny nemovitostí

#### 3.1. Obvyklá cena

Obvyklá cena představuje cenu, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Podle ustanovení § 2 (1) zákona o oceňování majetku platí, že:

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

Většinou se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, použije se nákladový, případně výnosový přístup. Přitom závazná metodika pro stanovení obvyklé ceny neexistuje. Vlastní skutečná tržní cena se však tvoří až při konkrétním prodeji a koupi a může se od takto zjištěné obvyklé ceny i výrazně lišit; není možno ji přesně stanovit.

Zjištění obvyklé ceny se provádí na základě 3 přístupů:

- porovnávací přístup - založený na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byly realizovány v nedávné době na trhu. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně podobné nemovitosti dosažené na volném trhu se zohledněním případných odlišností a časového odstupu.
- výnosový přístup – je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů z nemovitosti po dobu existence těchto výnosů, přepočtených na současnou hodnotu pomocí kapitalizace (diskontování).

- nákladový přístup – je založen na převážně technickém pohledu na nemovitost a jeho výsledkem je věcná hodnota, představující současné náklady na vybudování nemovitosti včetně ceny pozemku snížené o případné opotřebení.

Porovnávací způsob ocenění jedním ze způsobů zjištění obvyklé ceny a vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji podle podstatných hledisek. V tomto případě představuje nejvhodnější přístup, neboť s nemovitostmi obdobného charakteru (rodinné domy jako stavby pro bydlení) se v místě a okolí běžně obchoduje a údaje o cenách a ostatních kritériích lze zjistit a vyhodnotit. Výnosový přístup není v tomto případě použitelný, neboť nemovitosti nebyly zřízeny a nejsou užívány za účelem dosažení zisku, např. z pronájmu. Nákladový přístup představující věcnou hodnotu nemovitostí (a tuto cenu s úpravou koeficientem prodejnosti Kp) je uveden v předchozí části a jeho výsledky jsou uvedeny v rekapitulaci.

Při užití pojmů je třeba rozlišovat mezi pojmy „hodnota“ a „cena“. Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou peněžní částku za nemovitost. Tato cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem, a může nebo nemusí mít vztah k hodnotě. Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující v penězích užitek, prospěch vlastníka nemovitosti k době, k níž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota, atd.), přičemž každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Ekonomika (hospodářství) státu má své cykly s obdobími recese a konjunktury, a dosahovaná cena nemovitosti jako věci dlouhodobějšího charakteru, může být v jistých časových obdobích i velmi odlišná od jejich hodnoty.

### **3.2. Zjištění obvyklé ceny přímým porovnáním**

Odhad obvyklé ceny nemovitostí areálu RD byl proveden na porovnávacím principu přímým porovnáním (kvantitativní párová analýza) s obdobnými nemovitostmi prodanými v Blansku a na okrese Blansko v poslední době. Zdrojem dat srovnávacích objektů byla cenová databáze nemovitostí MOISES ([www.reaia.cz](http://www.reaia.cz)). Oproti předchozímu znaleckému posudku bylo provedeno rozšíření počtu srovnatelných nemovitostí především z poslední doby. Přehled porovnání je uveden v následující rozdělené tabulce.

#### Poznámka:

Podrobný popis a fotografie srovnatelných nemovitostí nejsou z důvodů vyplývajících ze zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících (mlčenlivost znalce) a zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v tomto písemném vyhotovení uvedeny.

Porovnání bylo provedeno podle těchto základních kritérií:

- poloha nemovitostí s ohledem na obec (velikost, životní prostředí, dostupnost) a umístění v obci
- velikost stavby podle obestavěného prostoru nebo užitné podlahové plochy
- stavebně technický stav nemovitostí
- vybavení nemovitostí
- vliv pozemku
- ostatní vlivy podle úvahy zpracovatele ocenění (např. neobydlená nemovitost, nutnost odstranění závad, apod.).

Město Blansko a trh se vyznačují především těmito skutečnostmi majícími podstatný vliv na trh se srovnatelnými nemovitostmi

- trh se srovnatelnými nemovitostmi v místě a okolí existuje
- město má dobrou polohu a velmi dobrou dostupnost silnicí a železnicí
- dobré životní prostředí v okolí města (blízká Dražanská vrchovina a Moravský kras)
- přiměřená možnost zaměstnanosti v místě a okolí (Blansko, Brno)
- snížila se dostupnost úvěrů poskytovaných bankami pro pořízení staveb pro bydlení a trh s nemovitostmi podstatně poklesl v porovnání s předchozím obdobím let 2005 – 2009.

Oceňované nemovitosti se dále vyznačují především těmito skutečnostmi majícími podstatný vliv na jejich prodejnost na trhu se srovnatelnými nemovitostmi:

- poloha v oddělené části města Dolní Lhota asi 2 km od centra města v lokalitě zastavěné převážně staršími (i rekonstruovanými) rodinnými domy v řadové zástavbě s přístupem a příjezdem po místní zpevněné komunikaci, možnost parkování pouze na místní veřejné komunikaci u RD, chybějící garáž
- stavba velmi malého rodinného domu vysokého stáří užívaného k trvalému bydlení a v souvislosti se stísněnými poměry méně vhodného dispozičního uspořádání místností RD
- podstandardní vybavení stavby a nutnost provedení větších a nákladnějších (s ohledem na možnosti spoluvlastníků) stavebních úprav a modernizace RD a rozšíření obytné plochy (např. podle výše uvedené projektové dokumentace zřízením obytného podkroví nebo i zadní přístavby na místě bývalé vedlejší stavby) za účelem bezproblémového rodinného bydlení
- ne příliš velký a částečně svažitý pozemek zahrady za RD přístupný pouze z RD
- omezení vlastnického práva zástavními právy a nařízením exekuce.

POROVNÁNÍ NEMOVITOSTÍ JAKO CELKU - DATABÁZE MOISES					1.	část	
Číslo	Obec	Ulice	Objekt	Stáří	OP (m <sup>3</sup> )	PP (m <sup>2</sup> )	
Oceňovaný objekt	Blansko	Dolní Lhota	RD s 1 NP, nepodsklepený, s šikmou střechou, bez obytného podkroví	S=1880, pozdější rekonstrukce	339	50	
-	Záznam databáze	Obec	Ulice	Stavebně technický stav a dokončenost stavby	Rok prodeje	OP (m <sup>3</sup> )	PP (m <sup>2</sup> )
1	20 826	Dřemovice	-	S=1910, R=1970	září 13	396	90
2	20 882	Letovice	Nová	S=1910, R=1963, 1993	červen 13	654	111
3	20 818	Letovice	Jiráskova	S=1900, R=1965, 2008	červen 13	456	76
4	20 783	Černá Hora	Partyzánská	S=1932, R=2009	červen 13	421	78
5	20 781	Blansko	Zborovce	S=1922	srpen 13	241	57
6	20 473	Letovice	Dolní Smržov	S=1900, R - průběžná	červen 13	381	62
7	20 472	Boskovice	Dukelská	S=1900, R - průběžná	červen 13	388	71
8	19 954	Doubravice	Klemov	S=1860, R=1957, 1995	září 12	280	48
9	19 939	Kunštát	U Lipky	S=1920, R - průběžná	září 12	-	66
10	19 405	Borotín	-	S=1860, R=1960, 1998, 2007	duben 12	401	54
11	19 227	Újezd u Boskovic	-	S=1880, R=1970, 1996, 2007	srpen 12	427	67
12	19 151	Šebrov	-	S=1915, R=1987, 1993	březen 12	402	68
13	18 693	Rájec-Jestřebí	Horní	S=1910, R=1990	prosinec 11	337	62
14	18 192	Blansko	Lažánky	S=1900, R=1960	září 11	-	83
15	16 642	Blansko	Lažánky	S=1910	červen 10	233	44
16	12 926	Blansko	Lažánky	S=1925, R=1975, 2003	červen 08	520	68
17	11 990	Blansko	Gellhomova	S=1900, R - průběžná	prosinec 07	521	137
18	11 550	Blansko	Husova	S=1940, R=1970	únor 06	239	45
19	10 949	Blansko	Lažánky	S=1920, R=2007	květen 07	465	79
20	10 779	Blansko	Havíčkova	S=1926	říjen 05	405	73
21	10 719	Blansko	Dolní Palava	S=1920	prosinec 06	282	55
22	10 321	Blansko	Lažánky	S=1924	prosinec 06	339	102
23	8 587	Blansko	Masarykova	S=1911	září 05	167	45

POROVNÁNÍ NEMOVITOSTÍ JAKO CELKU - DATABÁZE MOISES							2.	část
Cena srovnávacího objektu (Kč)	Koeficienty						Celkový srovnávací koeficient	Cena srovnávaného objektu (Kč)
	K1	K2	K3	K4	K5	K6		
Kč	poloha	velikost	stav	vybavení	pozemek	ostatní	-	Kč
<b>SROVNÁVACÍ OBJEKTY</b>								
580 000	1,05	0,55	1,00	0,98	1,000	1,00	0,569	330 174
600 000	1,05	0,45	1,05	1,05	1,100	1,00	0,571	342 713
750 000	1,05	0,66	1,00	1,00	1,100	1,00	0,757	567 508
600 000	1,03	0,64	0,90	0,95	1,100	1,00	0,618	371 018
700 000	1,00	0,87	1,05	1,05	1,000	1,00	0,963	674 130
300 000	1,15	0,80	1,08	1,05	1,000	1,00	1,047	314 183
500 000	1,00	0,70	1,00	1,08	1,100	1,00	0,833	416 553
499 000	1,05	1,04	1,00	1,00	0,950	1,00	1,035	516 315
800 000	1,00	0,75	1,00	0,95	0,900	1,00	0,645	516 005
450 000	1,10	0,92	1,00	1,00	1,050	1,00	1,065	479 229
400 000	1,10	0,74	1,00	1,05	0,950	1,10	0,897	358 778
750 000	1,00	0,73	0,98	0,98	1,000	1,00	0,703	527 408
600 000	1,00	0,80	1,00	1,00	1,100	1,00	0,883	530 023
730 000	1,00	0,60	1,00	1,00	1,100	1,00	0,660	481 703
590 000	1,00	1,13	1,00	1,00	1,050	1,00	1,188	701 021
500 000	1,00	0,73	1,00	1,05	1,080	1,00	0,830	415 161
950 000	1,10	0,36	1,00	1,00	0,900	1,10	0,396	375 987
600 000	0,98	1,11	1,00	1,00	1,020	1,00	1,106	663 601
700 000	1,00	0,63	0,95	0,95	1,000	1,00	0,569	398 162
800 000	0,95	0,68	0,95	0,95	1,050	1,00	0,614	491 212
650 000	1,00	0,91	1,00	1,00	1,050	1,00	0,951	617 849
700 000	1,00	1,00	0,95	0,95	1,050	0,95	0,901	630 927
600 000	0,95	1,11	1,00	1,05	1,050	1,00	1,159	695 317
623 870	PRŮMĚR						0,824	496 303
950 000	Maximum						1,188	701 021
300 000	Minimum						0,396	314 183
Odhad obvyklé ceny (Kč)								500 000

#### 4. REKAPITULACE

REKAPITULACE					
Pořadí	Druh nemovitosti	Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Cena zjištěná nákladovým způsobem	Věcná hodnota zjištěná nákladovým způsobem	Odhad obvyklé ceny přímým porovnáním
		Kč	Kč	Kč	Kč
Ustanovení vyhlášky		§ 26a	§ 5	§ 5	-
1	Rodinný dům	340 575,81	304 650,12	280 215,34	500 000,00
2	Stavební pozemky	230 487,23	230 487,23	230 487,23	500 000,00
Celkem		571 063,04	535 137,35	510 702,57	500 000,00
Celkem po zaokrouhlení: § 46 vyhlášky		<b>571 060,00</b>	<b>535 140,00</b>	<b>510 700,00</b>	<b>500 000,00</b>

Obvyklou celkovou cenu nemovitostí, které jsou předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku, odhaduji na základě tohoto znaleckého posudku a svého odborného posouzení, ve výši

**500 000,- Kč**, slovy: **pět set tisíc** korun českých.

V Rájci - Jestřebí, Holešíně, dne 6. 11. 2013.

Ing. Vlastimil Filouš

#### Znalecká doložka

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně dne 8. 10. 1997, č. j. Spr 1290/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.*

*Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2486.61/2013 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.*

V Rájci - Jestřebí, Holešíně, dne 6. 11. 2013.

Ing. Vlastimil Filouš