ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 106/4021/2015

NEMOVITÁ VĚC:	**parcela číslo 529 zastavěná plocha a nádvoří včetně domu číslo popisné 169, parcely číslo 530 orná půda, 1235/3 ostatní plocha, 1235/4 ostaní plocha, 2547 trvalý travní porost, 2562 ostatní plocha, 2660 orná půda, nemovitosti na LV 31 k.ú. Chudčice**
Vlastník stavby:	pan Libor Jelínek, Jugmannova 75, 66434 Kuřim, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	pan Libor Jelínek, Jugmannova 75, 66434 Kuřim, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	**insolvenční správce pana Libora Jelínka, bytem Jugmannova 75 Kuřim, pan Mgr. Alexander Nett**
Adresa objednavatele:	Ječná 1, 120 00 Praha

ZHOTOVITEL:	**Ing. Rudolf Klika**
Adresa zhotovitele:	Nivky 10, 628 00 Brno telefon: 777262402 e-mail: rklika@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Pro stanovení obvyklé ceny vrámci insolvence. (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**985 000 Kč**

Datum místního šetření: 3.9.2015 Stav ke dni : 3.9.2015

Za přítomnosti: pana Jelínka a pana Mgr. Netta

Počet stran: 29 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 3

V Brně, dne 16.9.2015 **Ing. Rudolf Klika**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé.

Přehled podkladů

- výpis z listu vlastnictví číslo 31 pro katastrální území Chudčice
- prohlídka a zaměření na místě
- informace od majitele
- snímek katastrální mapy
- vlastní databáze
- informace od realitních kanceláří
- územní plán obce
- informace od starosty obce pana V. Kaluse

Místopis

Obec Chudčice naleznete 20 km severozápadně od města Brna v mírné, příčné sníženině, geologicky dobře známé zlomové oblasti - Boskovické brázdě. S obcí jsou svázány historické poznatky o osídlování jižní Moravy, ať již Kelty, Kvády či Slovany. Katastrální území obce Chudčice se rozkládá téměř výhradně v geomorfologickém okrsku Chudčická pahorkatina, který je součástí geomorfologického podcelku Oslavanská brázda a hraničí s geomorfologickým celkem Bobravská vrchovina.

SOUČASNÝ STAV			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ 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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Jedná se o přízemní , částečně podsklepený dům ve vedlejší ulici na levé straně. Dům je samostatně stojící. Dům byl postaven v roce 1935 a byl postupně modernizován. V domě jsou dva pokoje, koupelna s WC (nedokončená), kuchyň, chodba. Dům má zanedbanou údržbu a nedokončenou rekonstrukci. Na dům navazuje kůlna. Za domem a vedle domu jsou pozemky užívané jako zahrada. Parcely číslo 1235/3, 1235/4 jsou od pozemků souvisejících s domem č.p. 169 odděleny obecní parcelou číslo 2728, tyto parcely byly před 90 lety součástí železniční trati Kuřim Veverská Bitýška. Na parcele číslo 530 jsou dvě studny na vodu.

Silné stránky

K domu náleží poměrně velké pozemky .

Slabé stránky

Dům je v místě stoleté vody.

Jedná se o nemovitost v zátopovém území stolrté vody.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
☐ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☒ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
Komentář: Vlastník nemovitosti je v insolvnci.	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Dům č.p. 169

1.1. Ocenění staveb

1.1.1 Dům
1.1.2 Kůlna
1.1.3 Kůlna dřevěná
1.1.4 Studna I.
1.1.5 Studna II.

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 Pozemky

1.3. Ocenění trvalých porostů

1.3.1 Trvalé porosty

2. parcely 2547, 2660

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Zemědělské pozemky

3. Parcela 2562

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemek č. 2562

3.2. Ocenění trvalých porostů

3.2.1 Trvalé porosty p.č. 2562

Obsah tržního ocenění majetku

1. Dům č.p. 169
1.1. Porovnávací ocenění
1.1.1 Dům

2. parcely 2547, 2660
2.1. Ocenění pozemků
2.1.1 Pozemky zemědělské

3. Parcela 2562
3.1. Ocenění pozemků
3.1.1 Pozemek ostatní plocha

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 - Bez vlivu	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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,950}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}020}$

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,969**

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Chudčice:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 840,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **587,07 Kč/m²**

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Dům č.p. 169

1.1. Ocenění staveb

1.1.1 Dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 901,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	9,10 m^2
1. NP:	=	92,30 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	9,10 m^2	1,80 m
1. NP:	92,30 m^2	2,60 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(9,1)*(1,80)	=	16,38 m^3
1. NP:	(92,3)*(2,60)	=	239,98 m^3
Zastřešení:	4,5*0,5*65,59+16,81*0,8*0,5	=	154,30 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**410,66 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	92,30 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	101,40 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,10

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 tvárnicové zdivo	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 sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
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 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 80 let:

s = 1 - 0,005 * 80 = **0,600**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}636}$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,950

Index polohy pozemku I_P = 1,020

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 901,- Kč/m^3 * 0,636 = 1 209,04 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 410,66 m^3 * 1 209,04 Kč/m^3 * 0,950 * 1,020= 481 112,73 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 481 112,73 Kč

1.1.2 Kůlna

Jedná se o zděnou stavbu navazující na dům. Stavba sloužila dříve k chovu hospodářského zvířectva, v současné době se jedná o skladové prostory.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m^2]
1. NP	5,5*9	=	49,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Zastavěná. plocha**	**Konstr. výška**
1. NP	49,50 m^2	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1. NP	(5,5*9)*(2,40)	=	118,80 m^3
zastřešení	49,5*2*0,5	=	49,50 m^3

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

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**

1. NP	NP	118,80 m^3
zastřešení	Z	49,50 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		168,30 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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	klenuté	S	50
3. Stropy	chybí	C	50
4. Krov		X	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	hrubá omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	50	1,00	10,90
3. Stropy	C	21,80	50	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					89,10
Koeficient vybavení K_4:					**0,8910**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8910
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m^3]		**=**	**1 554,39**

Plná cena:	168,30 m^3 * 1 554,39 Kč/m^3	=	**261 603,84 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 90 = 88,9 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**39 240,58 Kč**
Koeficient pp	*	0,969
Cena stavby CS	=	**38 024,12 Kč**
Kůlna - zjištěná cena	=	**38 024,12 Kč**

1.1.3 Kůlna dřevěná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Zastavěná. plocha**	**Konstr. výška**
1. NP	23,00 m^2	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
	23,*2,4	=	55,20 m^3
zastřešení	23*2*0,5	=	23,00 m^3

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

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**
	NP	55,20 m^3
zastřešení	Z	23,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		78,20 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 patky	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy		C	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					51,30
Koeficient vybavení K_4:					**0,5130**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,5130
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**822,85**
Plná cena:	78,20 m^3 * 822,85 Kč/m^3	=	**64 346,87 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 75 = 93,3 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**9 652,03 Kč**

Koeficient pp	*	0,969
Cena stavby CS	=	**9 352,82 Kč**
Kůlna dřevěná - zjištěná cena	=	**9 352,82 Kč**

1.1.4 Studna I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	6,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč
Základní cena celkem		=	**13 560,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2930
Upravená cena studny		=	**24 874,46 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
	=	**4 974,89Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,2930
		=	19 774,83 Kč
opotřebení čerpadel	80,0 %	*	0,200
		=	3 954,97 Kč

Upravená cena čerpadel	+	**3 954,97 Kč**
Nákladová cena stavby CS_N	=	**8 929,86 Kč**
Koeficient pp	*	0,969
Cena stavby CS	=	**8 653,03 Kč**
Studna I. - zjištěná cena	=	**8 653,03 Kč**

1.1.5 Studna II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	6,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč
Základní cena celkem		**=**	**13 560,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2930
Upravená cena studny		**=**	**24 874,46 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
	=	**4 974,89Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,2930
		=	19 774,83 Kč
opotřebení čerpadel	80,0 %	*	0,200
		=	3 954,97 Kč

Upravená cena čerpadel	**+**	**3 954,97 Kč**
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**8 929,86 Kč**
Koeficient pp	*	0,969
Cena stavby CS	**=**	**8 653,03 Kč**
Studna II. - zjištěná cena	**=**	**8 653,03 Kč**

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Stavební závěra	II	-0,01
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy.	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}990}$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,950

Index polohy pozemku I_P = 1,020

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,950 * 0,990 * 1,020 = **0,959**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	587,07	0,959		563,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	529	427,00	563,00	240 401,-
§ 4 odst. 1	orná půda	530	970,00	563,00	546 110,-
Stavební pozemky - celkem			1 397,00	m^2	**786 511,-**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky					
§ 9 odst. 6	587,07	0,04			23,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1235/3	1 609,00	23,48		37 779,32
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1235/4	25,00	23,48		587,-
Jiné pozemky - celkem			1 634,00 m^2			**38 366,32**

Pozemky - zjištěná cena	**=**	**824 877,32 Kč**

1.3. Ocenění trvalých porostů

1.3.1 Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	38 366,00
Celková výměra pozemku	m^2	1 634,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	58,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	1 361,83
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	88,52

Trvalé porosty - zjištěná cena	**=**	**88,52 Kč**

2. parcely 2547, 2660

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Zemědělské pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. - území sousedních obcí:	160 %
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	2547	35800	870,00	13,29	160,00	34,55	30 058,50
orná půda	2660	35800	1 774,00	13,29	160,00	34,55	61 291,70
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 644,00 m^2				**91 350,20**

Zemědělské pozemky - zjištěná cena	**=**	**91 350,20 Kč**

3. Parcela 2562

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemek č. 2562

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky					
§ 9 odst. 6	587,07	0,04			23,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2562	239,00	23,48		5 611,72
Jiný pozemek - celkem			239,00 m^2			**5 611,72**

Pozemek č. 2562 - zjištěná cena = **5 611,72 Kč**

3.2. Ocenění trvalých porostů

3.2.1 Trvalé porosty p.č. 2562

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	5 612,00
Celková výměra pozemku	m^2	239,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	220,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	5 165,86
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	439,10

Trvalé porosty p.č. 2562 - zjištěná cena = **439,10 Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Dům č.p. 169

1.1. Porovnávací ocenění

1.1.1 Dům

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 72,50 m^2

Obestavěný prostor:	657,16 m^3
Zastavěná plocha:	173,90 m^2
Plocha pozemku:	3 031,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům

RD 7+2 ve Veverských Knínicích. CP pozemku je 531 m2, z toho zastavěná plocha a nádvoří je 350 m2. Dům je po částečné rekonstrukci, v současné době využívaný jako dvougenerační. V 1. NP se nachází 4 obytné místnosti, sociální zázemí a kuchyň, dále komora, prádelna a vstup do sklepa. V 2.NP jsou 3 obytné místnosti, koupelna, WC a kuchyň. Z 1.NP je přístup na vydlážděný dvůr, z 2.NP je přímý vstup na terasu. Dům je vytápěný plynovým kotlem, kdy v záloze je kotel na tuhá paliva. Na prostorné půdě je vybudovaná dílna. Na zahradě za domem jsou skleníky a příruční sklípek k uskladnění ovoce a zeleniny

Lokalita Veverské Knínice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90
Zdroj:	Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c:	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena Kč/m^2**
Dům je v místě stoleté vody. Zvýšené pojištění, nemožnost rozvoje.	0,80	11 603

Užitná plocha	**Výměra pozemku.**	**Celková cena**	**Jednotková cena**
179,00 m^2	531 m^2	2 590 000 Kč	14 469 Kč/m^2

Název: Rodiný dům

Jedná se o starší nemovitost k rekonstrukci. Dispozici tvoří předsíň, kuchyň s původními kachlovými kamny, pokoj a dřevěná, prosklená veranda s výhledem do zahrady. Vstup na dvůr je krytým průjezdem s možností parkování. Dům je podsklepen, s prostornou půdou vhodnou pro zbudování obytného podkroví nebo nástavby. Nespornou výhodou pro celkovou modernizaci je skutečnost, že ve dvoře nejsou žádné původní hospodářské přístavky. Zastavěná plocha je cca 120 m2, celková plocha pozemku činí 1 237 m2. Nemovitost je situována na okraji obce na příjemném místě, s hezkým okolím. Je napojena na obecní vodovod, dále má vlastní studnu, kanalizační přípojka je připravena před domem, kde vede také plyn.

Lokalita Čebín

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00

K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
Zdroj:	Neuvedeno		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Porovnávaný dům má lepší polohu a není v zátopové oblasti.		**Celkový koef. K_C** 0,72	**Upravená j. cena Kč/m²** 12 884
Užitná plocha	**Výměra pozemku.**	**Celková cena**	**Jednotková cena**
95,00 m²	1 327 m²	1 700 000 Kč	17 895 Kč/m²

Název: Rodiný dům

Pěkný slunný rodinný dům 2+1v Malhostovicích. Dům je určený k rekonstrukci, zaizolovaný, s novými plastovými okny, velkým suchým sklepem a inženýrskými sítěmi zavedenými v domě. Dále je k dispozici pudní prostor 100m2, který je ideální k vybudování podkroví. Přístup na dvůr umožňuje průjezd v domě. K domu náleží také velká zahrada.

Lokalita Malhostovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,95		
K4 Provedení a vybavení	0,90		
K5 Celkový stav	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
Zdroj:	Neuvedeno		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Porovnávaný dům má horší polohu, je v zátopovém území a není možný jeho rozvoj.		**Celkový koef. K_C** 0,69	**Upravená j. cena Kč/m²** 13 851
Užitná plocha	**Výměra pozemku.**	**Celková cena**	**Jednotková cena**
95,00 m²	1 200 m²	1 900 000 Kč	20 000 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	11 603 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 779 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 851 Kč/m²
Stanovená jednotková porovnávací cena	**12 779 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	72,50 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**926 478 Kč**

2. parcely 2547, 2660

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemky zemědělské

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků: **Koeficienty:** (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
			Výměra [m²]	**Požadovaná /kupní cena** [Kč]	**Jednotková cena** [Kč/m²]	**Koeficient celkový** [K_C]	**Upravená cena** [Kč/m²]
Lokalita: Javůrek							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:			14 245	356 125	25,00	1,00	**25,00**
Popis pozemku: Jedná se o ornou půdu.							
Lokalita: Říkonín							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:			43 015	731 255	17,00	1,00	**17,00**
Popis pozemku: Jedná se o pole.							
Lokalita: Kuřimské Jestřabí							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:			56 382	1 260 800	22,36	1,00	**22,36**
Popis pozemku: Jedná se o pole.							
Průměrná jednotková cena							**21,45 Kč/m²**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání vezmeme obdobné pozemky v okolí hodnocených pozemků.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Celková cena pozemku [Kč]**
trvalý travní porost	2547	570	21,45	12 227
orná půda	2660	1 774	21,45	38 052
Celková výměra pozemků		**2 344**	**Hodnota pozemků**	**50 279**

	celkem

3. Parcela 2562

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemek ostatní plocha

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m²]	**Požadovaná /kupní cena** [Kč]	**Jednotková cena** [Kč/m²]	**Koeficient celkový** [K_C]	**Upravená cena** [Kč/m²]
Lokalita: Javůrek					
KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	14 245	356 125	25,00	1,00	**25,00**
Popis pozemku: Jedná se o ornou půdu.					
Lokalita: Říkonín					
KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	43 015	731 255	17,00	1,00	**17,00**
Popis pozemku: Jedná se o pole.					
Lokalita: Kuřimské Jestřabí					
KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	56 382	1 260 800	22,36	1,00	**22,36**
Popis pozemku: Jedná se o pole.					
Průměrná jednotková cena					**21,45 Kč/m²**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Pro porovnání vezmeme obdobné pozemky v okolí hodnoceného pozemku. Obdobné pozemky , které nelze využítk výstavbě jsou hodnoceny stejně jako zemědělské.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Celková cena pozemku [Kč]**
ostatní plocha	2562	239	21,45	5 127
Celková výměra pozemků		**239**	**Hodnota pozemků celkem**	**5 127**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Dům č.p. 169

1.1. Ocenění staveb

1.1.1 Dům	481 113,00 Kč
1.1.2 Kůlna	38 024,00 Kč
1.1.3 Kůlna dřevěná	9 353,00 Kč
1.1.4 Studna I.	8 653,00 Kč
1.1.5 Studna II.	8 653,00 Kč
	545 796,00 Kč

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 Pozemky	824 877,00 Kč

1.3. Ocenění trvalých porostů

1.3.1 Trvalé porosty	89,00 Kč

1. Dům č.p. 169 - celkem **1 370 762,00 Kč**

2. parcely 2547, 2660

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Zemědělské pozemky	91 350,00 Kč

3. Parcela 2562

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemek č. 2562	5 612,00 Kč

3.2. Ocenění trvalých porostů

3.2.1 Trvalé porosty p.č. 2562	439,00 Kč

3. Parcela 2562 - celkem **6 051,00 Kč**

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Dům č.p. 169

1.1. Porovnávací ocenění

1.1.1 Dům	926 478,00 Kč

2. parcely 2547, 2660

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemky zemědělské	50 300,00 Kč

3. Parcela 2562

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemek ostatní plocha	5 100,00 Kč

Rekapitulace výsledných hodnot jednotlivých částí

Dům č.p. 169

Porovnávací hodnota	926 478 Kč
Zjištěná cena dle cenového předpisu	1 370 762 Kč
Obvyklá cena	**930 000 Kč**
slovy: Devětsettřicettisíc Kč	

parcely 2547, 2660

Porovnávací hodnota	50 279 Kč
Zjištěná cena dle cenového předpisu	91 350 Kč
Obvyklá cena	**50 000 Kč**
slovy: Padesáttisíc Kč	

Parcela 2562

Porovnávací hodnota	5 127 Kč
Zjištěná cena dle cenového předpisu	6 051 Kč
Obvyklá cena	**5 000 Kč**
slovy: Pěttisíc Kč	

Rekapitulace výsledných cen	
Porovnávací hodnota pozemků	**55 406 Kč**
Porovnávací hodnota domu	**926 478 Kč**
Obvyklá cena	**985 000 Kč**
slovy:	Devětsetosmdesátpěttisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.3.14

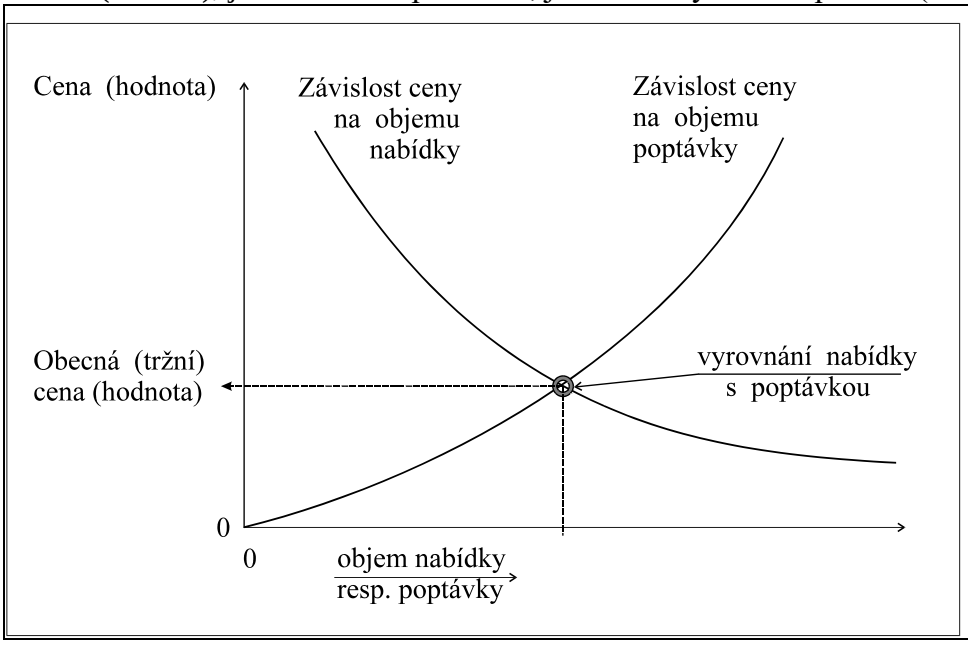
Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zpracovatel znaleckého posudku považuje za potřebné uvést skutečnosti, týkající se metodiky tvorby ceny a možností zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Pokud se týká tvorby ceny v tržním hospodářství, základním vlivem, působícím ve volném tržním prostředí na cenu majetku, je **působení zákona nabídky a poptávky**. Výrobce zboží je schopen vykalkulovat své náklady, které má v souvislosti s výrobou a odbytem svého zboží; pokud není příjemcem dotací, jsou tyto jeho náklady spodní hranicí ceny (+ ev. zisk). Navýšení bude činit rabat zprostředkovatele - velkoobchodníka, maloobchodníka. Horní hranice bude zřejmě dána vztahem k ekonomickému přínosu, který bude koupě věci mít pro kupujícího. Rozmezí těchto hodnot pak bude

tvořit hranice, v nichž bude probíhat dohoda o ceně. Přitom mohou být různí výrobci s různými náklady, stejně jako mohou být různí kupující, kteří budou mít z koupené věci různý užitek. Pro dohodu by měl kupující i prodávající znát obě hranice.
Věc má cenu jen tehdy, když existuje poptávka; pokud se na určitou věc nenajde kupující, pak věc nemá cenu (hodnotu), i když existuje a na její vytvoření byly vynaloženy určité prostředky.

Dále je třeba uvážit vliv množství věcí určitého druhu na trhu. Z klasického obrázku z učebnic ekonomie o vztahu mezi množstvím zboží na trhu, nabídkou a poptávkou a jeho cenou je vidět, jak se vyrovnává nabídka s poptávkou. Je-li zboží nabízeno nekonečně velké množství, jeho cena bude nulová (vzduch), je-li zboží naopak málo, jeho cena významně poroste (starožitnosti).



Vyrovnání nabídky s poptávkou a vliv na cenu

Specifikem nemovitostí oproti jiným věcem je skutečnost, že jsou **pevně vázány na určité místo**. Tím je také dána komplikovanost jejich oceňování, zejména pokud se týká obvyklé (obecné, tržní) ceny. Není problémem vypočíst náklady na pořízení stavby (její reprodukční resp. pořizovací cenu), problémem je však zájem o daný druh stavby v daném místě. I stavba, pořízená za vysoké stavební náklady, pokud pro ni není využití, může mít cenu nízkou, případně i nulovou.

V tržním hospodářství je důležitým ukazatelem pro rozhodování o koupi stavby její eventuální výnosnost. Přitom je zřejmé, jako u každého zboží, že při převažující nabídce podobných nemovitostí nad poptávkou budou jejich ceny klesat a naopak.

Úkolem znalce (odhadce) je stanovit hodnotu jako hypotetickou cenu, za kterou by bylo možno v daném místě a čase koupit resp. prodat, a to takovým způsobem a tak přesně, aby se od budoucí možné dosažené ceny co nejméně lišila. K tomu musí využít všech dostupných, pro daný účel ocenění přiměřených metod.

Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně, který však nebyl vydán tiskem pro obecné použití. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích

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

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1. 6. 1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.

Která cena je směrnicí při soudních odhadech.

§ 306. Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnicí vždy cena obecná.

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23. 6. 1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád), bylo uvedeno:

§ 17. Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. ***Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (popř. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docíliti, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodniti.***

V **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30. 1. 1998 je mj. uvedeno:

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 nemovitostí. ... 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.

(Pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb., která nezohledňovala prodejnost nemovitostí ve vztahu k trhu, ale vycházela pouze z nákladového hlediska).

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; **pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky,** je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Jak plyne z předchozího odstavce, pro stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí ovšem neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. Existuje jedině definice v § 2 odst. 1, věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který se však vztahuje jen na vymezené případy.

Ani uvedená definice však neobsahuje konkrétní postup případně vzorec, jak obvyklou cenu zjistit. Neobsahují jej ani Mezinárodní oceňovací standardy IVS, ani Evropské oceňovací standardy EVS.

V Brně 16.9.2015

Ing. Rudolf Klika
Nivky 10
628 00 Brno

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 27. 3. 1985, č.j. Spr. 1306/85, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 106/4021/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. f22/2015.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Snímek katastrální mapy dům	1
Louka	1
Pole	1
Ostatní plocha	1
Fotodokumentace	1
List vlastnictví číslo 31 k.ú. Chudčice	3

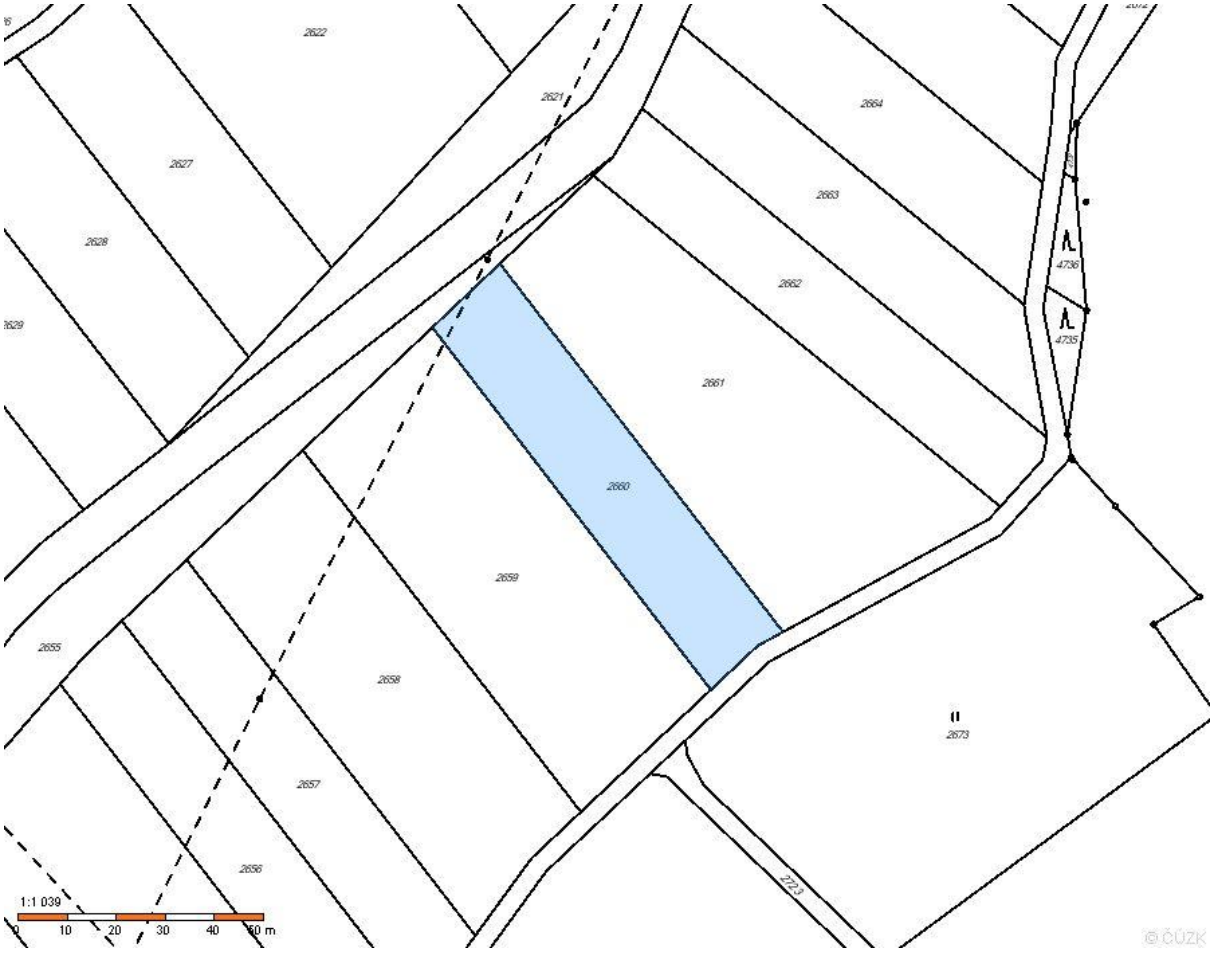
Kopie katastrální mapy ze dne 17.9.2015

Pozemek p.č. 529 v k.ú. č. 654591

Kopie katastrální mapy ze dne 17.9.2015

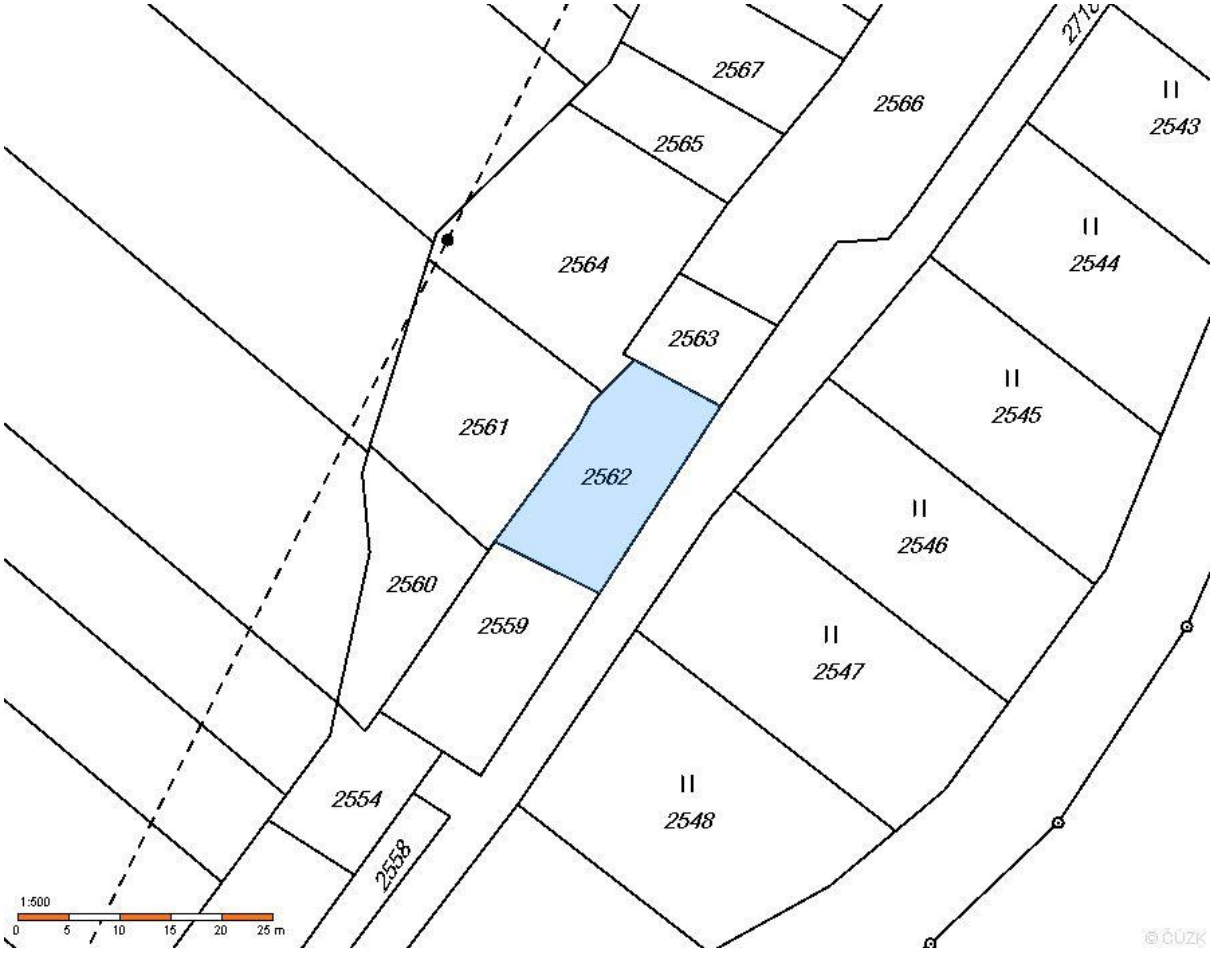
Pozemek p.č. 2547 v k.ú. č. 654591

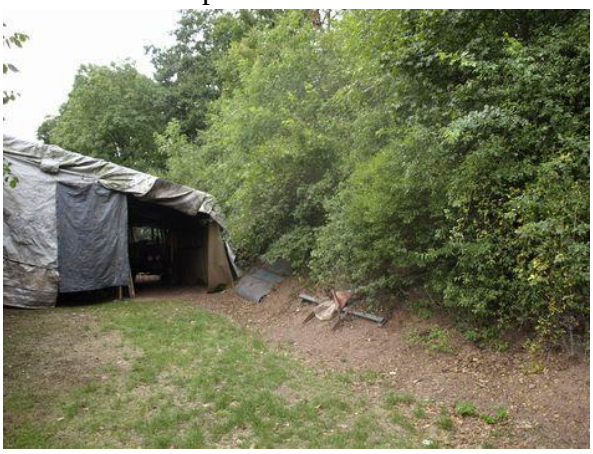
Kopie katastrální mapy ze dne 17.9.2015



Pozemek p.č. 2660 v k.ú. č. 654591

Kopie katastrální mapy ze dne 17.9.2015



Pozemek p.č. 2562 v k.ú. č. 654591

parcela 1235/3