

## Znalecký posudek číslo 4283 - 83/19

o obvyklé (obecné, tržní) ceně rodinného domu Modřická 54/9 v Brně – Přízřenicích, postaveném na pozemku parc.č. 151/1 se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky parc.č. 151/1 a 151/7, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listu vlastnictví č. 683 pro k.ú. Přízřenice.



**Objednatel :** JUDr. Pavlíková Kateřina  
insolvenční správkyň  
IBC Příkop 843/4  
602 00 Brno

**Účel posudku :** Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí pro insolvenční řízení č.j.: **33 INS 12079/2017-B-5**

**Oceněno ke dni:** 25.4.2019

**Posudek vypracoval :** Ing. Jaromír Šuma  
oceňování majetku pro věci nemovité  
Renčova 1939/11, 621 00 Brno  
IČ: 403 79 817,  
tel.: 602 868 215  
e-mail: jaromir.suma@seznam.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a přílohy.

V Brně, dne 29.dubna 2019

**OBSAH :**

<b>Zadání</b>	<b>strana</b>
<b>1. Nález</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Podklady pro ocenění</b>	<b>3</b>
<b>2. Posudek – ocenění nemovitostí</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>8</b>
<b>2.2. Výnosová hodnota nemovitostí</b>	<b>14</b>
<b>2.3. Srovnávací metoda nemovitostí</b>	<b>15</b>
<b>2.4. Závěrečná rekapitulace</b>	<b>16</b>
<b>3. Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí a vyhodnocení rizik</b>	<b>16</b>

**Přílohy**

**Příloha 1 – Situace širších vztahů a letecký snímek**

**Příloha 2 – Fotodokumentace**

**Příloha 3 – Informace z katastru nemovitostí (LV č. 683)**

**Příloha 4 – Kopie katastrální mapy 1:1000**

**Příloha 5 – Srovnatelné objekty**

## **1. NÁLEZ**

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

### **1.1. PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady :

- 1.a.: Informace z katastru nemovitostí, LV č. 683, k.ú. Přízřenice, vyhotovené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno – město ke dni 29.4.2019.
- 1.b.: Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Přízřenice v měřítku 1:1000.
- 1.c.: Vlastní databáze nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.
- 1.d.: Místní šetření, provedené dne 4.4.2018 a 25.4.2019 zhotovitelem ocenění Ing. Jaromírem Šumou za přítomnosti paní Kristýny Karasové, spoluvlastníka nemovitosti.
- 1.e.: Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb a č. 457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.
- 1.f.: Informace a sdělení získaná při místním šetření dne 4.4.2018 a 25.4.2019 od paní Kristýny Karkasové.
- 1.g.: Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 4.4.2018.
- 1.h.: Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetního serveru (www.reality.cz, www.nemovitosti.cz, www.sreality.cz, www.jihomoravskereality.cz, www.csc.com.cz).
- 1.ch.: Knihovna znalce.

## **2. POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**

**Definice** : Obecná (obvyklá, tržní) cena je cena, za kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu o cenách je tato cena nazývána cenou obvyklou.

Obvyklou cenu nemovitostí nelze spočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost. Podkladem pro stanovení obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- věcné hodnoty nemovitostí (HN)
- výnosové hodnoty nemovitostí (HV)
- srovnávací hodnoty nemovitostí (HS)

Z výsledků stanovení výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny. Výsledek však nemůže být tvořen pouhým zprůměrováním získaných hodnot. Všechny hodnoty lze pokládat pouze za pomocné. Nejdůležitější z těchto hodnot je srovnávací hodnota, neboť je v ní promítnut reálný trh s nemovitostmi.

Při stanovení konečné obvyklé ceny je nutno rovněž přihlídnout k případným omezujícím podmínkám (věcná břemena, nájemní smlouvy).

V ČR není stanovena žádná závazná metodika k určení obvyklé ceny nemovitosti, je objektivně daná až samotným realizovaným prodejem.

### **Znalecký úkol, účel ocenění**

Předmětem ocenění je rodinný dům Modřická 54/9 v Brně – Přízřenicích, postaveném na pozemku parc.č. 151/1 se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky parc.č. 151/1 a 151/7, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listu vlastnictví č. 683 pro k.ú. Přízřenice.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé hodnotě nemovitých věcí zapsaných na LV č. 683 pro k.ú. Přízřenice pro insolvenční řízení č.j.: KSOS 33 INS 12079/2017-B-5 k datu místního šetření, tj k 25.4.2019.

### **Zvolené metody pro ocenění**

- Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tuto metodu výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

### **Informace o nemovitosti**

Vlastník	Karkasová Kristýna (765609/3742), Modřická 54/9, Přízřenice, 619 00 Brno – podíl ½, Škoda Ladislav (801207/2365), Modřická 54/9, Přízřenice, 619 00 Brno – podíl ½..
LV č.	<b>683</b>

Katastrální území	Přízřenice (kód 612146)
Obec, okres	Brno (582786), Brno - město (CZ0642)
Vlastnictví stavby	
	Část obce, č.p., způsob využití, parc.číslo, výměra, druh Přízřenice, 54, rodinný dům, 156/1, 124 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha a nádvoří
Vlastnictví pozemku	
	Parc.číslo, výměra, druh 151/1, 124 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha a nádvoří 151/7, 12 m <sup>2</sup> , ostatní plocha, jiná plocha

### **Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno na základě sdělení a listinných podkladů a informací poskytnutých objednatelem posudku a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 4.4.2018 a 25.4.2019 za účasti znalce a paní Kristýny Karkasové, spoluvlastníka nemovitosti.

### **Nájemní smlouva**

Na základě informací získaných při místním šetření není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva, dům obývá paní Kristýna Karkasová se synem.

### **Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví**

V současné době dle informací z katastru nemovitostí LV č. 683 pro k.ú. Přízřenice v oddíle C – omezení vlastnického práva jsou evidovány zástavní právo smluvní, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id., ½.

Na omezení uvedená v katastru nemovitostí na LV č. 683 pro k.ú. Přízřenice v oddíle C – omezení vlastnického práva, tj. zástavním právem smluvním, zahájením exekuce a exekučním příkazem k prodeji nemovitostí není při tomto ocenění brán zřetel.

### **Majetkoprávní vztahy**

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění rodinného domu Modřická 54/9 v Brně – Přízřenicích, postaveném na pozemku parc.č. 151/1 se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky parc.č. 151/1 a 151/7, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listu vlastnictví č. 683 pro k.ú. Přízřenice.

### **Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění**

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění rodinného domu Modřická 54/9 v Brně – Přízřenicích, postaveném na pozemku parc.č. 151/1 se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky parc.č. 151/1 a 151/7, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listu vlastnictví č. 683 pro k.ú. Přízřenice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovité věci ve smyslu zákona č. 120/2001 Sb. pro insolvenční řízení č.j.: KSOS 33 INS 12079/2017-B-5 k datu místního šetření, tj k 25.4.2019.

### **Odhad obvyklé ceny věci nemovitých**

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., platného od 1.1.2014, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Definice obvyklé ceny dle zákona číslo 151/1997 Sb., ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku ve znění zákona číslo 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 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.

#### **§ 2**

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

*(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 kalamiť. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze – li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

#### **Stručná charakteristika těchto metod:**

##### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

##### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

#### - metoda porovnávací (tržní, srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

S věcmi nemovitými tohoto typu se na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit. Pro ocenění bude proto použito metody porovnávací.

#### Stanovení ceny věcí nemovitých metodou porovnávací:

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých nebo nabízených srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá (prodejní) cena, se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovité věci.

#### Celkový popis nemovitosti

Přízřenice (okres: Brno-město; kraj Jihomoravský) je městskou částí vzdálenou cca 7 km jižně od centra krajského města Brna a patří administrativně pod okres Brno-město a náleží pod Jihomoravský kraj. Podobně jako v případě sousedních Dolních Heršpic se i zástavba Přízřenic skládá ze dvou výrazně oddělených částí. Jednak je to západně položená obchodně průmyslová zóna rozkládající se po obou stranách Vídeňské ulice, jíž zde prochází trasa vícepruhové silnice E461, v jejímž středu se nachází trasa tramvajové linky číslo 2. Západně od Vídeňské ulice se zde na severozápadě přízřenickeho katastru rozkládá řada zahradních pozemků navazujících na obdobné pozemky v sousedních Dolních Heršpicích. Druhou částí jsou východně položené původní Přízřenice, které si dosud zachovávají původní vesnický charakter a patří mezi nejzachovalejší vesnické celky na území moderního Brna. Mezi oběma částmi, ale i na jihozápadě a východě katastru Přízřenic se nacházejí rozsáhlé plochy orné půdy. Východním okrajem katastru Přízřenice prochází krátký úsek dálnice D2 a zasahuje sem i část obchodního centra Olympia.

Jádrem původní vesnice je Staré náměstí, které má kapkovitý tvar. V jeho středu se nalézá novogotický kostel svaté Markéty. Na jižní straně náměstí stojí dodnes zachovaná, ale již poněkud chátrající jednopatrová budova zámku, vybudovaného před rokem 1750 pravděpodobně proboštem Janem Matyášem Thurnem. Před ním se nachází německý pomník obětem 1. světové války. Zajímavostí je, že se původně jednalo o pomník císaře Josefa II., z něhož byla později odstraněna původní pamětní deska a císařova busta. Ty byly nahrazeny novým křížkem a novou pamětní deskou. V intravilánu původních Přízřenic se nachází také sídlo zdejšího Sboru dobrovolných hasičů Přízřenice. Při samé hranici s Dolními Heršpicemi stojí v Zelné ulici budova zdejší mateřské školy, která však v minulosti sloužila jako základní škola pro zdejší českou menšinu.

Oceňovaný rodinný dům č.p. 54 je situovaný na křižovatce ulic Zelná, Moravanská, Modřická a Břeclavská v centru této městské části.

Nemovitost je tvořena přízemním, částečně podsklepeným rodinným domem č.p. 54 postaveným klasickou zděnou technologií jako řadový a stojící na pozemku parc.č.151/1 o výměře 124 m<sup>2</sup>. Osazen je v rovinatém terénu a z inženýrských sítí je napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod. Dle předložených podkladů a dostupných informací předaných při místním šetření, byl původní rodinný dům postaven a od té doby i užíván cca před 80-ti lety, postupně při změnách vlastníka byl rekonstruován a modernizován, naposledy paní Kristýnou Karkasovou před dvěma až třemi lety. Příslušenství tvoří venkovní terasa a malý dvorek s venkovními úpravami. Jedná se zejména o přípojky inženýrských sítí (voda, kanalizace, el.nn a plyn), venkovní nadzemní bazén,

oplocení dvorku, zpevněnou plochu a venkovní předložené schody na terasu. Stavebně technický stav domu a příslušenství je hodnocen jako uspokojivý. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, ale je zohledněna v navržené výsledné obvyklé hodnotě.

### **Rozdělení oceňovaných objektů**

Stavební pozemky parc.č. 151/1 a 151/7 v k.ú. Přízřenice.

Rodinný dům č.p. 54 na parc.č. 151/1.

## **2.1 CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 443/2016 Sb a vyhlášky č. 457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

### **2.1.1 Parc.č. 151/1 - zastavěná plocha a nádvoří**

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### **2.1.1.1 Výpočet $l_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b>	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
<b>2. Svažitosť pozemku a expozice</b>	4	0.00
Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
<b>3. Ztížené základové podmínky</b>	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
<b>5. Omezení užívání pozemku</b>	1	0.00
Bez omezení užívání		
<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>Celkem</b>		<b>0.00</b>

$$l_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

#### **2.1.1.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>3.893,-</b>
Index cenového porovnání		x 1.0290
$I = l_o \times l_t \times l_p = 1.000 \times 1.050 \times 0.980$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>4.005,90</b>



Cena za celou výměru 124.00 m<sup>2</sup> = Kč **496.731,23**

---

**Parc.č. 151/1 - zastavěná plocha a nádvoří** Cena celkem Kč **496.731,-**

---

### 2.1.2 Parc.č. 151/7 - ostatní plocha, jiná plocha

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.2.1 Výpočet $l_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b>	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b>	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
<b>3. Ztížené základové podmínky</b>	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
<b>5. Omezení užívání pozemku</b>	1	0.00
Bez omezení užívání		
<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>Celkem</b>		<b>0.00</b>

$$l_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

#### 2.1.2.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>3.893,-</b>
Index cenového porovnání		x 1.0290
$I = l_o \times l_t \times l_p = 1.000 \times 1.050 \times 0.980$		

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>4.005,90</b>
Cena za celou výměru 12.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>48.070,76</b>

---

**Parc.č. 151/7 - ostatní plocha, jiná plocha** Cena celkem Kč **48.071,-**

---

### 2.1.3 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

#### 2.1.3.1 Popis

Přízemní, částečně podsklepený rodinný dům se sedlovou střechou postavený v řadové zástavbě ulice. Osazen je v rovinném terénu a z inženýrských sítí je napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod. Dům byl postaven údajně před cca 80-ti lety a později při změnách vlastníků rekonstruován a modernizován. Stavebně – technický stav je hodnocen odborným odhadem znalce jako uspokojivý.

Konstrukce: Při stavbě bylo využito typových i atypických výrobků jak zdících, vodorovných, výplní otvorů, zařizovacích předmětů a ostatních výrobků i materiálů. Stěny jsou vyzděny klasickým způsobem ze zdiva z plných nebo děrovaných cihel a plynosilikátových tvárnic na betonových základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, opatřeny jsou oboustranně vápennými štukovými a vápenocementovými dvouvrstevnými omítkami s malbou nebo nátěrem, popř obkladem keramickými dlaždicemi na dvorní fasádě, v koupelně u kuchyňské linky jsou vnitřní stěny obloženy keramickými obkladačkami. Střecha je sedlová s dřevěným vaznicovým krovem a taškovou krytinou položenou na dřevěném laťování, na střeše není instalován bleskosvod, klempířské konstrukce jsou v úplném provedení z pozinkovaného plechu. Strop nad přízemím je s rovným podhledem, v suterénu klenbový do ocelových nosníků, podlaha v suterénu je betonová, v přízemí je položena v předsíni, kuchyni a koupelně keramická dlažba, v pokojích je podlaha plovoucí laminátová. Schody do sklepa jsou betonové, do zvýšené části přízemí a dále na půdu obloženy keramickou dlažbou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, dveře dřevěné hladké plné nebo zčásti prosklené, osazené do ocelových zárubní, na terasu jsou balkónové dveře plastové s izolačním dvojsklem. Hygienické vybavení tvoří koupelna s rohovou vanou, umývadlem a záchodovou mísou. Vytápění domu je ústřední s plynovým kotlem a kombinovaným ohřevem TUV, v kuchyni je instalována kuchyňská linka se spotřebiči, v domě jsou provedeny rozvody studené i teplé vody, elektroinstalace je světlá.

#### Dispoziční uspořádání:

Suterén: 2 sklepy

Přízemí: předsíň se vstupem do sklepa, koupelna s WC, kuchyně, obývací pokoj se vstupem na terasu, krytá terasa.

#### **2.1.3.2 Charakteristika stavby**

CZCC: 111  
 SKP: 46.21.11  
 Typ: A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím  
 Druh konstrukce: Zděná

#### **2.1.3.3 Obestavěný prostor**

Spodní stavba	8.00*4.20*2.25	=	75.60 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	15.25*5.70*3.45	=	299.89 m <sup>3</sup>
Zastřešení	15.25*5.70*2.35/2	=	102.14 m <sup>3</sup>
celkem =			477.63 m <sup>3</sup>

#### **2.1.3.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>	3	0.06
Poptávka je vyšší než nabídka		
<b>2. Vlastnické vztahy</b>	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)		
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu		
<b>5. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

<b>6. Povodňové riziko</b>	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
<b>7. Význam obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>8. Poloha obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.05

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.05) \times 1 = 1.050$$

### 2.1.3.5 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	1	0.04
Rezidenční zástavba		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	3	-0.05
Okrajové části obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	5	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	1	-0.01
Vyšší než je průměr v kraji		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		-0.02

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.02) \times 1 = 0.980$$

**2.1.3.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
<b>0. Typ stavby a)</b> Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	1	A
<b>1. Druh stavby</b> Dvojdomek, dům řadový	2	-0.01
<b>2. Provedení obvodových stěn b)</b> Zdivo cihelné nebo tvárnice	3	0.00
<b>3. Tloušťka obvod. stěn</b> 45 cm	2	0.00
<b>4. Podlažnost c)</b> Hodnota více jak 1 do 2 včetně	2	0.01
<b>5. Napojení na sítě (přípojky)</b> Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	5	0.08
<b>6. Způsob vytápění stavby</b> Ústřední , etážové , dálkové	3	0.00
<b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b> Úplné - standardní provedení	3	0.00
<b>8. Ostatní vybavení v RD</b> Bez dalšího vybavení	1	0.00
<b>9. Venkovní úpravy</b> Standardního rozsahu a provedení	3	0.00
<b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b> Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	2	0.00
<b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b> Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	1	-0.01
<b>12. Kriterium jinde neuvedené</b> Bez vlivu na cenu	3	0.00
<b>13. Stavebně- technický stav</b> Stavba ve výborném stavu (hodnota 1.05 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 81 let)	1	0.6300

Celkem \* 0.07

\* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + 0.07) \times 0.63 = 0.674$$

**2.1.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>3.042,-</b>
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.674
It: index trhu		x 1.050
Ip: index polohy		x 0.980
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	<b>2.109,78</b>
Cena za celý obestavěný prostor 477.63 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>1.007.693,79</b>
<b>Rodinný dům se šikmou střechou</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.007.694,-</b>

**2.1.3. REKAPITULACE**

1) Parc.č. 151/1 - zastavěná plocha a nádvoří	<b>Kč</b>	<b>496.731,-</b>
2) Parc.č. 151/7 - ostatní plocha, jiná plocha	<b>Kč</b>	<b>48.071,-</b>
3) Rodinný dům se šikmou střechou	<b>Kč</b>	<b>1.007.694,-</b>
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>1.552.496,-</b>

**Slovy: Jedenmilionpětsetpadesátdvatisícepětset Kč.**

**2.2. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ**

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

Komentář k výnosové hodnotě:

V současné době není dle sdělení paní Kristýny Karkasové na oceňovaných nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí, právnímu stavu a tržním podmínkám v dané lokalitě, nebyla tato metoda pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí jako podklad pro exekuční řízení použita. V daném případě nemá dostatečnou vypovídající schopnost.

**2.3. SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ**

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje a předpokládané prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, technický stav, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené prodejní nebo předpokládané prodejní ceny a to porovnání jako celku.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání :

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Lokalita	Cena požadovaná resp. zaplacená  Kč	Koef. Redukce na  Pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny  Kč	K1  Polo-ha	K2  Veli-kost	K3  Garáž	K4  Stav a vyba-vení	K5  Jiné	K6  Úvaha znalce	KC (1-4)	Cena oceň objektu  Kč
Potocká	2 200 000	0,90	1 980 000	1,03	1,01	1,00	0,98	1,03	1,03	1,08	1 833 333
Kamenná č.	2 400 000	0,90	2 160 000	1,01	1,00	1,00	0,98	1,01	1,01	1,01	2 138 614

Vzhledná	2 500 000	0,90	2 250 000	1,01	1,00	1,00	0,97	1,01	1,01	1,00	2 250 000
Štýřice	2 800 000	0,90	2 520 000	1,03	1,00	1,00	0,97	1,03	1,01	1,04	2 423 077
Zájezdní.	2 900 000	0,90	2 610 000	1,01	1,00	1,00	0,98	1,01	1,01	1,01	2 584 158
Návrší Svob	2 990 000	0,90	2 691 000	1,03	1,03	1,05	1,03	1,03	1,03	1,22	2 205 738
Trnkova	2 990 000	0,90	2 691 000	1,03	1,00	1,00	0,98	1,03	1,03	1,07	2 514 953
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>2 278 553</b>
Minimum										Kč	1 833 333
Maximum										Kč	2 584 158
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: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00.											

*Poznámka: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné rodinné domy a to z nabídky prodej. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,80 (navrženo 0,90). Podrobný popis srovnávacích objektů viz. příloha č.4 znaleckého posudku.*

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 1 833 333,- Kč až 2 284 158,- Kč, střední hodnota činí 2 278 553,- Kč.

Oceňovaný dům má tyto kladné stránky :

- klidná lokalita vhodná k bydlení
- uspokojivý stavebně – technický stav

Uvedený rodinný dům má tyto slabší stránky:

- nižší občanská vybavenost městské části
- špatný přístup k domu
- u domu není garáž ani zahrada

Popis srovnávacích objektů je uveden v příloze č. 5. Všechny srovnávané objekty se nachází v obdobné lokalitě jako oceňovaný dům.

### **2.3.1. Obecná hodnota**

Obecná hodnota navržená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména stavebně technickému stavu, právnímu stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadaný rodinný dům navržena ve středu uvedeného cenového rozpětí po zaokrouhlení na 2 280 000,- Kč.

**Obecná hodnota**

**2 280 000,- Kč**

Tato částka reprezentuje hodnotu stavby s pozemky.

## **2.4. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE**

Cena po zaokrouhlení stanovená:

2.1. Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 552 500,- Kč
2.2. Výnosovou metodou	nebyla stanovena
2.3. Srovnávací metodou	2 280 000,- Kč

Pro navržení výsledné hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

## **3. STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK**

### **Věcná břemena a zástavní práva**

V současné době dle informací z katastru nemovitostí LV č. 683 pro k.ú. Přízřenice v oddíle C – omezení vlastnického práva jsou evidovány zástavní právo smluvní, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id., ½ .

Na omezení uvedená v katastru nemovitostí na LV č. 683 pro k.ú. Přízřenice v oddíle C – omezení vlastnického práva, tj. zástavním právem smluvním, zahájením exekuce a exekučním příkazem k prodeji nemovitostí není při tomto ocenění brán zřetel.

### **Ostatní rizika**

Na oceňovaném rodinném domě dle sdělení paní Kristýny Karkasové ke dni ocenění nebyly uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

Jedná se o rodinný dům, který je postavený uvnitř řadové zástavby ulice.

K domu je přístup pouze po chodníku pro pěší.

U domu není zahrada.

Na oceňovaných nemovitostech se dle zjištění a dostupných informací nevztahují žádná další ostatní rizika.

**Obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 683 ze dne 1.1.2017 je zhotovitelem ocenění navržena po zaokrouhlení na 2 200 000,- Kč, tzn., že ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ½ činí 1 100 000,- Kč. Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardů Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 20%. Pro daný případ stanovuji obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na oceňovaných nemovitých věcech na: 1 140 000,- Kč x 0,80 = 912.000,- Kč, po zaokrouhlení 910.000,- Kč.**

**Stanovení obvyklé hodnoty rodinného domu**

Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

**obvyklou (obecnou, tržní) hodnotu rodinného domu Modřická 54/9 v Brně – Přízřenicích, postaveném na pozemku parc.č. 151/1 se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky parc.č. 151/1 a 151/7, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listu vlastnictví č. 683 pro k.ú. Přízřenice podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí pro insolvenční řízení KSOS 33 INS 12079/2017-B-5, k datu místního šetření, tj. k 4.4.2018, po zaokrouhlení na:**

**2 280 000,- Kč**

(slovy : dvamilionydvěstěosmdesáttisíc korun českých),

a obvyklou (obecnou, tržní) hodnotu spoluvlastnického podílu ideální  $\frac{1}{2}$  na rodinném domě Modřická 54/9 v Brně – Přízřenicích, postaveném na pozemku parc.č. 151/1 se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky parc.č. 151/1 a 151/7, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listu vlastnictví č. 683 pro k.ú. Přízřenice podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí pro insolvenční řízení KSOS 33 INS 12079/2017-B-5, k datu místního šetření, tj. k 4.4.2018, po zaokrouhlení na:

**910 000,- Kč**

(slovy : devětsetdesettisíc korun českých),

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

V Brně, dne 29.dubna 2018

**Ing. Jaromír Šuma**  
oceňování majetku pro věci nemovité  
Renčova 1939/11, 621 00 Brno  
IČ: 403 79 817

.....  
vypracoval



## 4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.10.1988, pod č.j. Spr. 4491/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 4283-83/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle faktury.

Ve smyslu § 127a zákona č.99/1963 Sb. (Občanský soudní řád) prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký posudek jsem vypracoval jako osoba nezávislá.

V Brně, dne 29.dubna 2018

