

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1-341-2021

O obvyklé ceně pozemku parc. č. 176 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je dům č. p. 36, vše k. ú. Bedřichovice, obec Šlapanice, zapsané na LV 79.

**Zadavatel posudku:**

Město Šlapanice  
Masarykovo náměstí 100/7  
664 51 Šlapanice  
Česká republika  
IČ: 00282651  
DIČ: CZ00282651

**Účel posudku:**

Odhad ceny pro účely jednání o odkupu do majetku města.

**Podle stavu ke dni provedení znaleckého posudku 28. 1. 2021 odhad vypracoval:**

**Ing. Pavel Klika**  
Bačovského 2004/2b  
628 00 Brno

Znalecký posudek je zpracován v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Odhad obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brně, 28. 1. 2021

Vyhotovení č. 1

Adresa:  
Bačovského 2204/2b, 628 00 Brno

Mobil +420 777 697 214

IČ 74425641

# Obsah

<b>1.</b>	<b>ZADÁNÍ</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VÝČET PODKLADŮ</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
3.1.	PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI .....	3
3.2.	VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE .....	3
3.3.	DOKUMENTACE A SKUTEČNOST .....	3
3.4.	CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI .....	3
3.5.	STAVEBNĚ TECHNICKÝ POPIS STAVEB .....	4
<b>4.</b>	<b>POSUDEK</b> .....	<b>5</b>
4.1.	METODIKA OCENĚNÍ .....	5
4.2.	OCENĚNÍ POZEMKŮ A STAVEB .....	6
4.2.1.	INDEX NA PŘEPOČET CENY .....	6
4.2.2.	VÝBĚR Z DATABÁZE PRODEJŮ .....	8
4.2.3.	VYHODNOCENÍ DATABÁZÍ .....	9
4.2.4.	ODHAD OBVYKLÉ CENY .....	9
<b>5.</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>10</b>

## 1. Zadání

Na základě objednávky č. OISM/42/2021 ze dne 20.1.2021 je úkolem znalce odhad obvyklé ceny pozemku parc. č. 176 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 331 m<sup>2</sup>, jehož součástí je dům č. p. 36, vše k. ú. Bedřichovice, obec Šlapanice, zapsané na LV 79.

Znalecký posudek je zpracován pro účely jednání obce o nákupu nemovitých věcí do majetku obce.

## 2. Výčet podkladů

K provedení znaleckého posudku nebyly objednatelem předloženy žádné podklady kromě fotodokumentace. Znalec si zajistil několik dalších podkladů, které byly využity pro zpracování znaleckého posudku. Jednalo se o:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 79, pro k.ú. Bedřichovice, obec Šlapanice
- informace získané z místního šetření, popis stavebně technického stavu, zaměření objektu a fotodokumentace,
- kopie katastrální mapy,
- územní plán Města Šlapanice,
- předpisy platné k datu ocenění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. platná k datu ocenění
- databáze inzerovaných objektů (realitní server sreality.cz, vlastní uložená databáze),
- informace o realizovaných cenách objektů z katastru nemovitostí

## 3. Nález

### 3.1. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 21. 1. 2021.

### 3.2. Vlastnické a evidenční údaje

K datu ocenění byly dle listu vlastnictví nemovitosti ve vlastnictví

#### Vlastník

Rozbořil Michal  
Kvapilova 2505/3  
61600 Brno

### 3.3. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace byla ověřena na místním šetření a odpovídá skutečnosti.

### 3.4. Celkový popis nemovitosti

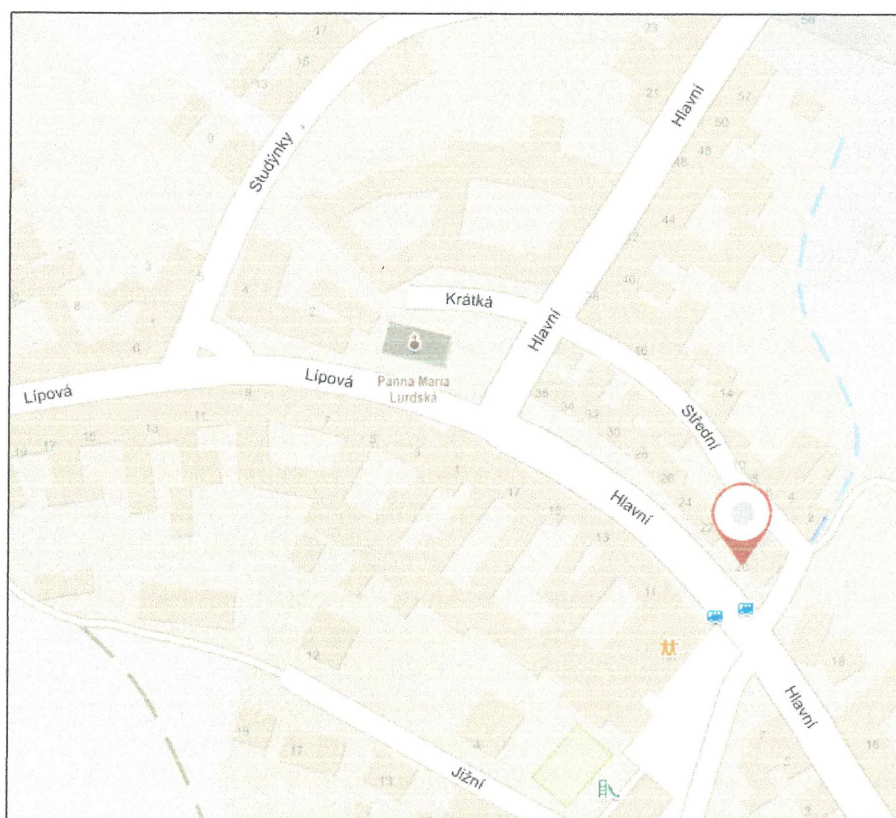
Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí pozemku parc. č. 176 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 331 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č. p. 36, vše k. ú. Bedřichovice, obec Šlapanice, zapsané na LV 79. Pozemek a stavby jsou společně užívány a tvoří jednotný funkční celek.

Kromě rodinného domu č.p. 2835 se na pozemku nenachází žádná jiná budova pouze zpevněná plocha malého dvora. Celý pozemek je zastavěn stavbou RD s výjimkou výměry 34 m<sup>2</sup>, což je plocha dvora, který je uzavřen stavbou domu (ZP činí 297 m<sup>2</sup>).

Přesný rok počátku užívání domu nebyl zjištěn. Podle konstrukce domu a některých prvků je zřejmé, že dům je pravděpodobně dosahuje i přesahuje stáří 100 let. Původní typ užívání domu je

pravděpodobně restaurace. V objektu se nacházejí pozůstatky pravděpodobně skladu ledu. Objekt je koncovým domem v bloku rodinných domů mezi ulicemi Hlavní a Střední. Dům lze rozdělit na dvě části, na část obytnou a část hospodářskou. Obytná část leží při ulici Hlavní. Jedná se o obytné pokoje a kuchyň. Zbylá část domu při ulici Střední jsou spíše prostory skladů či chlévů. Objekt je delší dobu neužívaný k bydlení, v současné době stavebně technický stav ani bydlení neumožňuje. Do objektu jsou zavedeny přípojky z ulice, vybavení domu je však nefunkční. Objekt vyžaduje zásadní rekonstrukci. Nevýhodou umístění objektu je zhoršená možnost parkování. Samotný objekt má pak průjezd, ve kterém je možné parkovat. Jiné parkovací možnosti objekt nemá.

Hodnocený pozemek s rodinným domem se nachází v části obce Šlapanice, jedná se o bývalou samostatnou obec Bedřichovice umístěnou severně od samotných Šlapanic. Výhodou lokality je dobrá dostupnost ke službám ve městě Šlapanice a také ke službám města Brna. Do Šlapanic zajíždí i městská hromadná doprava města Brna. Bedřichovice jsou také dobře dostupné automobilovou dopravou. Nedaleko (cca 10 minut autem) se nachází dálnice D1 či komunikace č. 430 vedoucí podél D1. Samotné Šlapanice pak mají velmi dobré služby od obecního úřadu, přes drobné služby, obchody všeho sortimentu, základní škola, střední škola, velká sportoviště a další.



Obr. 1 Plán hodnocené lokality s vyznačeným hodnoceným domem.

### 3.5. Stavebně technický popis stavby

Oceňovaná stavba je koncový řadový zděný objekt na rovinatém pozemku. Dům je přízemní, částečně podsklepený (pouze skladové prostory), zděný z plných cihel na pravděpodobně kamenných nebo cihelných základových pasech, se sedlovou střechou. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové nad suterénem pak z kleneb do ocelových nosníků.

Dům není k datu ocenění vytápěn. Na objektu se v posledních letech neprováděly ani udržovací práce. Větší opravy nejsou na objektu znatelné a pokud proběhly, tak již opravené části jsou ve velmi špatném stavebně technickém stavu. Stav domu lze charakterizovat jako velmi špatný vyžadující zásadní rekonstrukci.





Obr. 2 Pohled na průčelí RD z ulice.

## 4. Posudek

### 4.1. Metodika ocenění

Úkolem znalce je odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pozemku parc. č. 176 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je dům č. p. 36, vše k.ú. Bedřichovice, obec Šlapanice.

Je třeba konstatovat, že pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný schválený a oficiální postup; k dispozici je pouze odborná literatura, resp. znalecké standardy, např. standardy AZO. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, která je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.“*

**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.

**Evropské oceňovací standardy EVS** v normě GN 6 jako tržní hodnotu označují cenu, za kterou mohou být pozemky a budovy prodány důvěrným ujednáním mezi ochotným prodávajícím a s ním nesblíženým kupcem ke dni ocenění, a to za předpokladu, že majetek je veřejně nabídnut trhu, že podmínky trhu mají běžný charakter a že pro jednání o prodeji byla k dispozici doba běžná pro tento

typ majetku. Odhadce provede důkladné ocenění budoucího tržního úspěchu majetku, při němž zváží dlouhodobé rysy majetku, běžné místní podmínky trhu a také běžné i alternativní využití majetku. Do stanovení nesmí být pojaty spekulativní prvky.

#### Obecně ke stanovení hodnoty pozemku přímým porovnáním

Jak vyplývá z výše uvedené definice obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku, optimálním způsobem jejího určení je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze známých tržních cen obdobných pozemků v dané, případně srovnatelné lokalitě.

*Pozn.: Tržní cenou se podle Komentáře Ministerstvem financí rozumí: Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.*

Porovnávací metoda je založena na porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Porovnávací hodnotou tedy rozumíme obecně hodnotu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně obchodovanými věcmi nebo poskytovanými službami.

**Obvyklé ceny nemovitostí mohou být zjištěny především z následujících zdrojů:**

**Databáze znalce (odhadce):** V tomto případě se znalec (odhadce) opírá o svoje dosavadní záznamy (databáze) o výši tržních cen, a to z předmětné doby a z místa dotčené nemovitosti. S ohledem na věrohodnost a doložitelnost tohoto zdroje je třeba, aby byly nejen konkrétně uvedeny údaje o cenách srovnávacích nemovitostí, z nichž je při stanovení porovnávací hodnoty vycházeno, ale aby také bylo uvedeno vzájemné porovnání jejich vlastností, resp. odlišností a vyhodnocení, aby bylo zřejmé, jak bylo ke stanovené výši porovnávací hodnoty dospěno.

**Realizované kupní smlouvy evidované katastrem nemovitostí.**

Dříve používané databáze z realitní inzerce nespĺňují současnou definici obvyklé ceny, tedy nejedná se o sjednané ceny a pro obvyklou cenu lze inzerci využít zejména pro její obsah, zejména s popisem prodávané nemovitosti, což například ze smluv z KN nelze získat.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny v tomto znaleckém posudku použito pro stanovení obvyklé ceny metoda porovnávací.

Pro samotný výpočet pak bude použito tzv. přímého porovnání. Na závěr bude proveden závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a vypočtených cen.

## **4.2. Ocenění pozemků a staveb**

### **4.2.1. Index na přepočtení ceny**

Vzhledem k tomu, že do databáze byly zahrnuty i prodeje, které nejsou z aktuálního časového období (velmi malý počet prodejů srovnatelných objektů v lokalitě) bude u těchto prodejů proveden přepočtení indexem na cenovou úroveň roku ocenění.



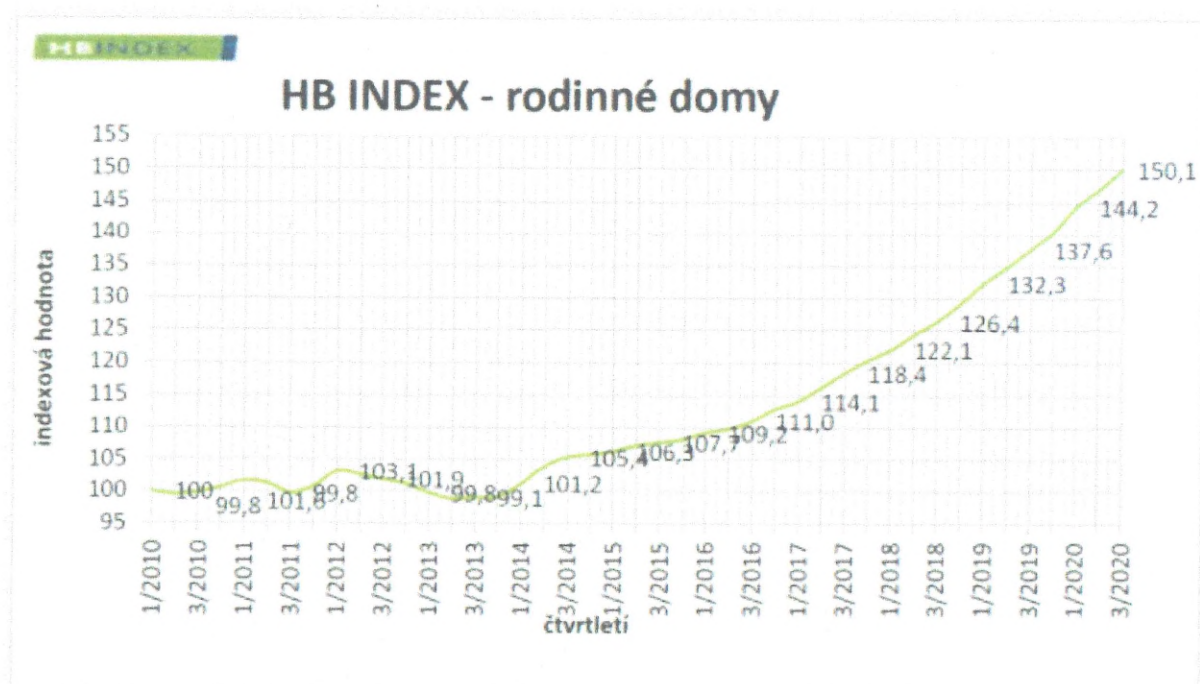
# Český statistický úřad

## Rodinné domy

	relat. váha	rok 2015					rok 2016					rok 2017					rok 2018				
		čtvrtletí				průměr roku	čtvrtletí				průměr roku	čtvrtletí				průměr roku	čtvrtletí				průměr roku
		1.	2.	3.	4.		1.	2.	3.	4.		1.	2.	3.	4.		1.	2.	3.	4.	
<b>Celkem ČR</b>	<b>1000,0</b>	105,9	105,5	106,3	106,6	106,1	106,4	107,6	109,2	111,3	106,6	112,0	113,6	114,9	116,3	114,2	117,1	118,3	120,1	120,8	119,1
Hlavní město Praha	89,8	108,4	107,3	109,3	108,9	108,5	115,0	118,6	117,2	123,9	118,7	126,4	120,6	118,9	126,1	123,0	125,7	123,1	125,7	123,1	124,4
Okresy Praha - východ, Praha - západ	94,7	108,6	109,0	109,9	109,6	109,3	109,7	112,2	117,0	116,4	114,3	115,5	122,4	127,6	126,9	123,1	124,9	127,9	129,3	126,2	127,6
<b>Celkem ČR mimo hl. město Praha a okresy Praha - východ, Praha - západ</b>	<b>815,5</b>	105,3	104,9	105,6	106,2	105,5	105,0	105,9	107,4	109,1	106,9	110,0	111,8	112,9	114,0	112,2	115,3	116,6	118,4	119,7	117,5
Středočeský kraj mimo Prahu - východ, západ	134,5	104,7	104,3	105,2	105,6	105,0	105,3	107,2	109,6	111,2	108,3	109,1	107,0	106,8	110,8	108,9	111,0	109,9	111,5	111,4	111,0
Jihočeský kraj	54,6	104,7	104,9	106,1	106,9	105,7	105,5	110,0	111,7	110,9	109,5	113,5	121,0	122,2	121,7	119,6	123,9	124,8	120,4	118,9	122,0
Píseňský kraj	55,6	104,5	104,3	104,2	105,1	104,5	102,6	99,1	99,7	105,4	101,7	112,2	114,8	114,7	113,3	113,8	113,1	116,4	117,5	122,0	117,8
Karlovarský kraj	19,3	106,6	106,2	106,5	107,2	106,6	112,4	112,8	107,3	104,6	109,3	109,4	109,2	107,1	114,0	109,9	121,7	115,6	106,3	104,6	112,1
Ústecký kraj	63,5	107,3	106,8	106,6	106,4	106,6	103,9	105,7	106,3	108,1	106,0	108,6	108,4	110,1	112,6	109,9	114,2	115,3	114,7	117,7	115,5
Liberecký kraj	45,6	106,4	105,9	106,3	106,9	106,4	101,8	101,5	106,6	109,7	104,9	107,6	107,7	106,6	103,2	106,3	105,8	111,5	115,4	115,3	112,0
Královéhradecký kraj	51,6	104,3	104,4	105,9	106,5	105,3	102,6	102,4	103,2	106,4	103,7	105,0	110,4	117,7	122,3	113,9	118,5	115,2	118,7	124,3	119,2
Paroubický kraj	67,6	105,2	104,9	104,8	104,5	104,9	106,0	101,0	100,1	102,7	102,5	105,8	105,2	101,5	101,4	103,5	102,0	103,1	107,6	110,3	105,8
Kraj Vysočina	28,8	106,5	105,7	106,3	107,1	106,4	103,4	101,3	104,5	107,4	104,2	112,3	115,8	117,5	122,2	117,0	123,9	123,3	125,4	125,0	125,0
<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>123,1</b>	104,7	104,3	104,8	105,9	104,9	107,1	113,9	116,3	116,6	113,4	115,8	116,0	119,1	120,0	118,3	122,3	126,6	127,0	126,5	126,4
Olomoucký kraj	49,5	104,8	103,5	104,6	105,5	104,7	104,6	97,7	96,3	98,8	99,4	103,5	107,9	112,1	113,3	109,7	114,7	110,8	111,1	118,2	113,7
Zlínský kraj	44,1	106,6	105,5	106,9	108,3	106,8	104,7	110,5	114,7	114,3	111,1	116,2	115,8	116,6	118,1	116,7	118,9	124,5	131,5	134,2	127,3
Moravskoslezský kraj	77,7	105,6	104,9	106,8	107,4	106,2	105,7	105,4	106,7	107,9	106,4	108,2	113,3	113,5	112,1	111,8	114,9	122,8	127,5	124,9	122,5

	relat. váha	rok 2013					rok 2014					rok 2015					rok 2016				
		čtvrtletí				průměr roku	čtvrtletí				průměr roku	čtvrtletí				průměr roku	čtvrtletí				průměr roku
		1.	2.	3.	4.		1.	2.	3.	4.		1.	2.	3.	4.		1.	2.	3.	4.	
<b>Celkem ČR</b>	<b>1000,0</b>	102,1	102,8	103,4	104,0	103,1	104,3	104,8	105,0	105,1	104,6	105,9	105,5	106,3	106,6	106,1	106,4	107,6	109,2	111,3	108,6
Hlavní město Praha	89,8	106,1	101,8	104,5	105,0	104,4	105,9	107,7	108,1	107,4	107,3	108,4	107,3	109,3	108,9	108,5	115,0	118,6	117,2	123,9	118,7
Okresy Praha - východ, Praha - západ	94,7	102,3	102,0	101,0	100,9	101,6	103,7	105,2	106,1	106,7	105,4	108,6	109,0	109,9	109,6	109,3	109,7	112,2	117,0	116,4	114,3
<b>Celkem ČR mimo hl. město Praha a okresy Praha - východ, Praha - západ</b>	<b>815,5</b>	101,7	102,9	103,5	104,3	103,1	104,2	104,4	104,6	104,7	104,5	105,3	104,9	105,6	106,2	105,5	105,0	105,9	107,4	109,1	106,9
Středočeský kraj mimo Prahu - východ, západ	134,5	102,9	104,1	103,7	104,1	103,7	104,2	104,9	103,5	104,2	104,2	104,7	104,3	105,2	105,6	105,0	105,3	107,2	109,6	111,2	108,3
Jihočeský kraj	54,6	106,1	105,9	106,3	107,7	106,5	108,2	105,5	104,9	103,6	105,1	104,7	104,9	106,1	106,9	105,7	105,5	110,0	111,7	110,9	109,5
Píseňský kraj	55,6	102,5	104,8	105,8	104,7	104,5	104,3	104,8	104,7	104,4	104,6	104,5	104,3	104,2	105,1	104,5	102,8	99,1	99,7	105,4	101,7
Karlovarský kraj	19,3	102,8	107,3	106,3	101,8	104,6	101,9	102,1	103,3	105,1	103,1	106,6	106,2	106,5	107,2	106,6	112,4	112,6	107,3	104,6	109,3
Ústecký kraj	63,5	96,9	100,1	102,1	101,7	100,2	101,8	103,3	104,9	106,2	104,1	107,3	106,8	106,8	106,4	106,8	103,9	105,7	106,3	108,1	106,0
Liberecký kraj	45,6	99,7	100,6	101,9	103,6	101,5	102,5	103,4	104,8	106,5	104,3	106,4	105,9	106,3	106,9	106,4	101,8	101,5	106,6	109,7	104,9
Královéhradecký kraj	51,6	103,9	103,6	103,1	107,4	105,0	106,8	103,5	105,7	103,8	105,5	104,3	104,4	105,9	106,5	105,3	102,6	102,4	103,2	106,4	103,7
Paroubický kraj	67,6	103,4	101,7	102,0	105,3	103,1	104,0	103,5	104,4	105,1	104,3	105,2	104,9	104,8	104,6	104,9	108,0	101,0	100,1	102,7	102,6
Kraj Vysočina	28,8	97,9	100,2	99,5	98,6	99,1	99,1	102,0	104,7	106,9	103,2	106,5	105,7	106,3	107,1	106,4	103,4	101,3	104,5	107,4	104,2
<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>123,1</b>	99,7	102,3	105,6	107,2	103,7	107,6	106,5	106,9	103,5	105,9	104,7	104,3	104,8	106,9	104,9	107,1	112,5	116,3	116,6	113,4
Olomoucký kraj	49,5	98,9	100,3	100,5	100,9	100,2	100,6	101,5	101,2	103,3	101,7	104,8	103,5	104,8	105,3	104,7	104,8	97,7	98,3	98,8	99,4
Zlínský kraj	44,1	102,2	102,8	101,3	100,8	101,8	101,7	103,3	104,7	105,9	103,9	106,6	105,5	106,9	106,3	106,8	104,7	110,5	114,7	114,3	111,1
Moravskoslezský kraj	77,7	103,7	104,6	103,0	103,8	103,8	104,9	105,0	105,5	105,7	105,3	105,6	104,9	106,8	107,4	106,2	105,7	105,4	106,7	107,9	106,4

## HB index



Vzhledem k neúplnosti údajů na ČSÚ k datu ocenění jsou využity pro přepočítání indexů Hypoteční banky.

#### 4.2.2. Výběr z databáze prodejů

##### Porovnávací objekty s domem

Nemovitost	Popis	Cena za celek	Foto
RD Dlouhá 185/37 parc. č. 1943 k.ú. Šlapanice Prodej 2014	Řadový RD v dispozici 2+1 v centru Šlapanic. Dům je svým stavebně-technickým stavem určen k demolici. Možnost parkování pře domem, vhodné místo pro výstavbu atriového domu. ZP = 154 m <sup>2</sup> Pozemek = 211 m <sup>2</sup>	1 300 000 Kč <b>CÚ 2020</b> 1 963 000 Kč	
RD Jungmanova 766/14 parc. č. 1484, 1485 k.ú. Šlapanice Prodej 2014	Řadový rodinný dům ve Šlapanicích u Brna. Jedná se o cihlový dům v klidné ulici s minimálním provozem. Do domu se vstupuje vstupní chodbou. Dům je ve skladbě 4+1 s dvorkem a verandou, která nabízí klidné posezení v soukromí. K příslušenství patří koupelna s plynovým ohříváčem TUV, WC, spížka, komora a prádelna. Podlahy jsou prkenné a parketové, na chodbě a verandě nová dlažba, v kuchyni je PVC. Dům je částečně podsklepen. Na dvorku je podzemní nádrž na dešťovou vodu, v přístavku je zřízena malá hobby dílna. V zadní části dvorku je menší hospodářské stavení. V domě je zřízena přípojka městské vody i vlastní studna, nová elektrická přípojka 3 x 400V a nová plynová přípojka. Vytápění je lokálními plynovými topidly. Dům ke kompletní rekonstrukci ZP = 206 m <sup>2</sup> Pozemek = 727 m <sup>2</sup>	2 400 000 Kč <b>CÚ 2020</b> 3 624 000 Kč	
RD Brněnská 834/77 parc. č. 1452, 1325/14, 1453 k.ú. Šlapanice Prodej 2019 podíl 2/3 za 1,5 mil.	Řadový RD v západní části Šlapanic. Dům je svým stavebně-technickým stavem určen ke kompletní rekonstrukci. Přípojky jsou k dispozici. Možnost parkování v průjezdu. Nelze pře domem, vhodné místo pro výstavbu. Výhodou velký pozemek. ZP = 310 m <sup>2</sup> Pozemek = 1 198 m <sup>2</sup>	2 250 000 Kč <b>CÚ 2020</b> 2 677 500 Kč	

ZP ... zastavěná plocha stavby (všechny objekty v databázi mají 1. NP

Pozemek ... součet ploch všech pozemků v jednotném funkčním celku



#### 4.2.3. Vyhodnocení databází

Do databází byly vybrány realizované prodeje. Vzhledem k nedostatku prodejů v lokalitě, byly do databáze vzaty prodeje od roku 2014 v nejlépe srovnatelné lokalitě, kde proběhly prodeje obdobných domů, a to v obci Šlapanice. Aby byl zohledněn cenový růst, byla cena v databázích přepočtena pomocí indexů. Pro přepočet byly použity indexy Hypoteční banky. Všechny objekty a pozemky v databázi byly objekty svým charakterem obdobně oceňovaným. Nevýhodou byla odlišná výměra objektů i pozemků. Vzhledem k této odlišnosti byly stanoveny indexy přepočtu dle výměr. Vzhledem k tomu, že není přímá úměra mezi velikostí a cenou, byl pro stanovení koeficientu použita i váha s hodnotou 0,8 nikoliv prostý podíl hodnot.

Hodnocená lokalita je také o něco horší, jedná se o část obce, ve které se nemovitosti obchodují za nižší ceny, a to jak pozemky, tak pozemky s domy.

Nemovitosti byly hodnoceny jako jeden celek a do databáze byly vybrány co možná nejpodobnější nemovitosti z lokality. Podobných objektů se obchoduje však velmi málo. Jedná se o domy vyžadující zásadní rekonstrukci nebo demolici. Jejich cena je hodně odvislá od velikosti pozemku, protože pozemek má velmi často vyšší cenu než objekt. Proto také jsou koeficienty relativně odlišné od hodnoty 1 a výslednou cenu hodně ovlivňují.

Lokalita	Cena Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	Koef. na velikost objektu	Koef. na velikost pozemku	Lokalita	<i>Index odlišnos ti</i>	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
RD Dlouhá 185/37	1 963 000	1,00	1 963 000,00	1,54	0,91	0,80	1,12	2 208 314,94
RD Jungmanova 766/14	3 624 000	1,00	3 624 000,00	1,15	0,66	0,80	0,61	2 195 363,82
RD Brněnská 834/77	2 677 500	1,00	2 677 500,00	0,96	0,67	0,80	0,51	1 370 093,18
<i>Průměr</i>							<i>Kč</i>	<i>1 924 590,65</i>

#### 4.2.4. Odhad obvyklé ceny

Jak již bylo uvedeno v úvodu, všechny podrobné vlastnosti stanovit bez podrobného průzkumu stavby nelze. Vzhledem k tomu, že u stanovení obvyklé ceny se však vždy jedná o odhad s určitou předpokládanou chybou, odchylka ve stanovení ceny bez znalosti těchto informací nebývá natolik velká, aby měla zásadní vliv na celkové vyhodnocení. V databázi byly uvedeny nemovitosti, které byly vzhledem k typu hodnocené nemovitosti a lokalitě nejlépe porovnatelné z těch, které bylo možné do databáze získat. V porovnání bylo použito přiměřeně koeficientů, které zohlední vlastnosti jednotlivých porovnávaných nemovitostí.

Vzhledem ke všem uvedeným skutečnostem odhaduji po zvážení všech okolností nejpravděpodobnější hodnotu obvyklé ceny nemovitých věcí pozemku parc. č. 176 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 331 m<sup>2</sup>, jehož součástí je dům č. p. 36, vše k. ú. Bedřichovice, obec Šlapanice, zapsané na LV 79 na 1 900 000 Kč.

## 5. Odůvodnění

Jak již bylo výše uvedeno, úkolem znalce byl odhad obvyklé ceny. Vždy se jedná o určitý odhad, a tedy nelze tvrdit, že vypočtená částka by se v budoucnu ve skutečnosti realizovala. Měla by však tato částka být přibližně srovnatelná. Odchylky však mohou být i více procent. Přesnost výsledku je tím lepší, čím je možné získat lepší databázi. U hodnoceného objektu je velmi obtížné databázi vytvořit. V lokalitě se podařilo získat pouze 3 prvky, a to ještě v dlouhém období od roku 2014. Přesnost výsledku tím tak může být ovlivněna. Znalec se však snažil stanovit obvyklou cenu objektivně a dle jeho názoru se jedná o částku odpovídající skutečné hodnotě stavby a je možné ji za tuto částku obchodovat.

## 6. Závěr

Na základě objednávky č. OISM/42/2021 ze dne 20.1.2021 je úkolem znalce odhad obvyklé ceny pozemku parc. č. 176 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 331 m<sup>2</sup>, jehož součástí je dům č. p. 36, vše k. ú. Bedřichovice, obec Šlapanice, zapsané na LV 79.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu těchto nemovitých věcí na

**1 900 000 Kč,**

slovy: jedenmiliondevětsettisíc korun českých

Jak bylo uvedeno, přesnost odhadu obvyklé ceny se zvyšuje s kvalitou databáze. Pro zpřesnění by bylo nutné získat větší množství porovnatelných nemovitostí a jejich přesný popis.

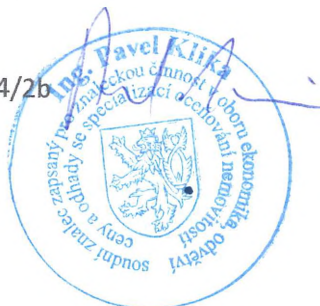
## 7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti, ze dne 11. 10. 2012, č.j. 599/2011-OSD-ZN/19, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1-341-2021 znaleckého deníku.

V Brně, 28. 1. 2021

Ing. Pavel Klika  
Bačovského 2004/2b  
628 00 Brno



Výpis z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2021 08:55:03

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583952 Šlapanice

Kat.území: 601381 Bedřichovice

List vlastnictví: 79

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiny oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Rozbořil Michal, Kvapilova 2505/3, Žabovřesky, 61600 Brno	661002/0857	

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Pozemky	176	331	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bedřichovice, č.p. 36, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 176					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obecné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 176

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 29.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2011.

Pro: Rozbořil Michal, Kvapilova 2505/3, Žabovřesky, 61600 Brno

V-9476/2011-703

SÚ.ÚC: 661002/0857

F Vztah beníťovaných půdně ekologických jednotek (BEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřičský a katastrální - ODD

Vyhотовeno dálkovým připojením

Vyhotoveno: 28.01.2021 08:55:03

Podpis, razítko:

Řízení PU: .....

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 1





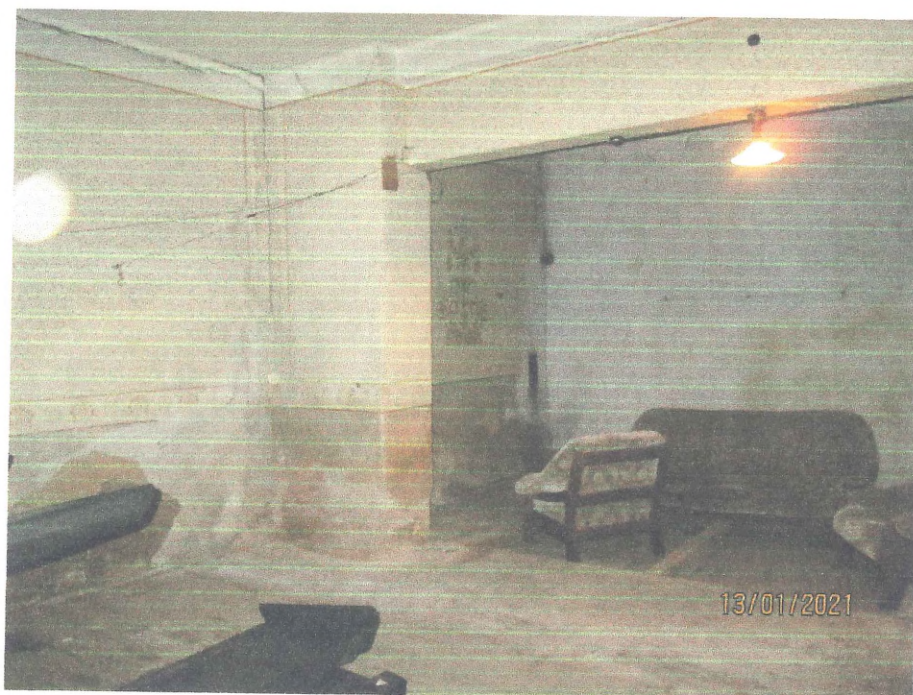
**Kopie katastrální mapy**

Příloha č. 2

**Fotodokumentace**



*Foto 1 Pohled z ulice Střední*



*Foto 2 Obytná místnost*



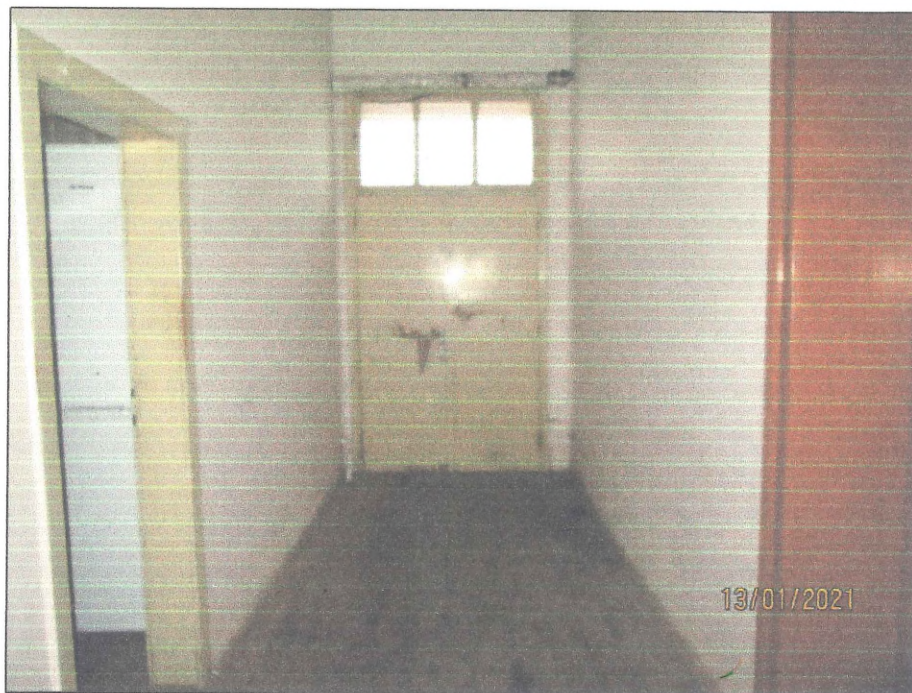


Foto 3 Chodba



Foto 4 Hospodářská část



