

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 5961-086/2021

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny / tržní hodnoty a na určení ceny majetku zjištěné dle předpisu – vybraného majetku nevypořádaného SJM pana Zemánka a paní Otrubové (garáž bez čp/če), zapsaného na LV č. 4866, pro k.ú. Bystrc, na cizím pozemku parc.č. 6718, zapsaném na LV č.10001, pro k.ú. Bystrc s přístupem/ příjezdem přes cizí pozemek parc.č. 1142/58, zapsaný na LV č.10001, pro k.ú. Bystrc, obec Brno, včetně součástí a příslušenství, vše vedené u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Objednatel : Alfa insolvenční v.o.s.,
JUDr. Lenka Soroková,
IČ 07970692, DIČ CZ07970692
Olšany u Prostějova č.p.p. 462
762 14 Olšany u Prostějova

Účel posudku : pro účely insolvenčního řízení

Zvláštní požadavky : nejsou

Datum místního šetření : 14.09.2021

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** 14.09.2021

**Použitý oceňovací
předpis :** Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; současně je použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :

Ing. Jaroslav Hába, MBA
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: tři/ *elektronická verze*

V Brně, dne : 04.10.2021

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeni ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) jelikož vlivem pandemie je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena a predikovat aktuálně její budoucí vývoj prakticky nelze, jsme v souladu se zprávou TEGoVA (evropská organizace národních asociací odhadců) shodného názoru, že pokud pro stanovení tržní hodnoty předmětného majetku podle požadavku objednatele k aktuálnímu datu v období pandemie a související hospodářské recese, nebude mít odhadce (znalec) dostupné relevantní tržní údaje (což je nasnadě), doporučuje se stanovit vždy nejprve tržní hodnotu k datu před vznikem pandemie, kdy ještě relevantní tržní údaje o oceňovaném majetku (nemovitě věci) byly dostupné, se zdůvodněním, že pro ocenění majetku k požadovanému datu v období pandemie a v období bezprostředně navazujícím je zcela nemožné spolehlivě predikovat vývoj makroekonomické situace společnosti a tomu odpovídající situaci na relevantním trhu,
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik týdnů, max. měsíc, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH POSUDKU

A.	ZADÁNÍ	
A.1	Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	
A.2	Účel znaleckého posudku	
A.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	
A.4	Prohlídka a zaměření	
A.5	Další rozhodné údaje	
B.	VÝČET PODKLADŮ	
B.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik	
B.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku	
B.3	Věrohodnost zdroje dat	
C.	NÁLEZ	
C.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	
C.2	Popis postupu znalce při zpracování dat	
C.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	
C.3.1	Základní informace	
C.3.2	Informace o oblasti	
C.3.3	Informace o obci a o majetku	
C.3.4	Informace o společnosti vlastníka	
C.3.5	Vlastnické a evidenční údaje	
C.3.6	Právní vady a jiné skutečnosti	
C.3.7	Dokumentace a skutečnost	
C.3.8	Celkový popis nemovité věci	
D.	POSUDEK	
D.1	Popis postupu při analýze dat	
D.2	Ocenění nákladovým způsobem (Metodou věcné hodnoty)	
D.2.1	Garáž na parc.č.6718, k.ú. Bystrc	
D.2.2	Výsledky analýzy dat	
D.3	Ocenění výnosovým způsobem	
D.3.1	Garáž na parc.č.6718, k.ú. Bystrc	
D.3.2	Výsledky analýzy dat	
D.4	Ocenění porovnávacím způsobem	
D.4.1	Garáž na parc.č.6718, k.ú. Bystrc	
D.4.2	Výsledky analýzy dat	
D.5	Ocenění Metodou ceny zjištěné dle předpisu	
D.5.1	Garáž na parc.č.6718, k.ú. Bystrc	
D.5.2	Výsledky analýzy dat	
D.6	Vyhodnocení postupů a závěrečná rekoncele	
E.	ODŮVODNĚNÍ	
E.1	Interpretace výsledků analýzy	
E.2	Kontrola postupu	
F.	ZÁVĚR	
F.1	Cítace zadané odborné otázky	
F.2	Odpověď na odbornou otázku	
F.3	Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost	
F.4	Seznam příloh	
F.5	Přezkum znaleckého posudku	
F.6	Konzultant a důvod jeho přibrání	
F.7	Odměna nebo náhrada nákladů	
G.	ZNALECKÁ DOLOŽKA	
H.	PŘÍLOHY	

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny/ tržní hodnoty nebytového prostoru – garáže bez č.pop./ev.č., při ulici Černého, 635 00 Brno – Bystrc.

Jedná se o majetek ve společném jmění manželů, který je označen jako garáž na parc.č. 6718 (LV 10001), která se nachází na cizím pozemku.

Zájemový majetek je zapsán na LV č. 4866, pro k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno - město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Konkrétní zadání: ...provést ocenění ... *Podíl ve výši 1/2 ke stavbě bez čp/če – garáž, postavená na parcele č. 6718 (LV10001), v kú Bystrc, obec Brno, okres Brno - město, zapsáno v katastru nemovitostí na LV.č. 4866, vedeném u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město...*

Znalecký posudek je zpracován ke dni **14.09.2021**.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je zpracován na základě požadavku společnosti SKP, JUDr. Lenka Soroková, Alfa insolvenční v.o.s., IČ 07970692, Olšany u Prostějova č.p. 462, 762 14 Olšany u Prostějova.

Ve znaleckém posudku bude uvedena cena zjištěná dle předpisu, ve smyslu §1c odst.2 vyhl.č.488/2020 Sb.

Zvláštní požadavky objednatele

Nejsou.

A.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty nebytového prostoru - garáže, který bude použit jako podklad pro účely insolvenčního řízení.

Ocenění se vypracovává za účelem určení hodnoty věci (garáže) a její vypořádání mezi spoluvlastníky, když její id. 1/2 podíl se nachází v majetkové podstatě bývalé manželky (dlužnice) a druhá id. 1/2 se nachází ve vlastnictví objednatele posudku, bývalého manžela. Vypořádání se provede tak, aby objednatel posudku mohl vlastnit 100% hodnoty garáže.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Na základě poskytnutých podkladů ze strany objednatele a obstaraných podkladů zpracovatelem znaleckého posudku zaměřit se na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty, pro majetek zapsaný na LV č. 4866, pro k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno - město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Zadavatel sdělil v rámci místního šetření popis spoluvlastnického vztahu k majetku a umožnil prohlídku majetku.

Má se za to, že podklady a zjištěné skutečnosti jsou dostatečně přesné, aby bylo možno určit/ stanovit obvyklou cenu/ tržní hodnotu s dostatečnou přesností.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření nemovitého majetku bylo provedeno dne **14.09.2021** za přítomnosti pana Zdeňka Zemánka, spoluvlastník nebytového prostoru, dále za přítomnosti pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. Místní šetření bylo provedeno bez zaměření.

Zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel ze sdělení získaných při místním šetření, od objednavatele posudku. Dále zpracovatel vycházel z vlastních zjištění a z výsledků provedené technické prohlídky, z vlastní databáze a z dalších veřejně dostupných informací (např. www.brno.cz, www.cuzk.cz, www.justice.cz atd.). Byla pořízena fotodokumentace stavu ke dni místního šetření.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření a k datu aktualizace místního šetření nachází.

Zájmový majetek zapsaný:

- LV č.4866 pro k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno - město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město,

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Jednotka zahrnuje být jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrozličnějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrozličnější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developéři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Současně mohla být použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
- b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
- c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekonceiliace navrhne tržní hodnotu.

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony :

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
- b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
- c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
- d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
- e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další.....

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota . V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOTY podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA,

	výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <i>Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.</i>
Cena určená dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace. Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní ekonomika	
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice EU: <i>Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.</i> Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): <i>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.</i> Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.). Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to: a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní oblíba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod., c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazilo potenciální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptýlu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena. Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.
Shrnutí	Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.

Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti ZJIŠŤUJEME/ URČUJEME. Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.

Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.

Předpoklady pro splnění znaleckého úkolu

Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

Obecné metody ocenění

Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

Přístup nákladový (Cost Approach)

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty.

Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění **časovou cenou / věcnou hodnotou** - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti.

Věcná hodnota nemovitosti - případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.

Přístup výnosový (Income Approach)

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitosti.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.

Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach)

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery.

Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitě věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí.

Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o

oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb.

Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. ve znění zák.č.254/2016 Sb. a zák.č.264/2019 Sb. , anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem.

Nabývací hodnota:

Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. ve znění zák.č.254/2016 Sb. a zák.č.264/2019. Sb. (aktuální ke dni ocenění). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit
Přístup výnosový	nebude v tomto posudku použit
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit
Závěrečný odborný odhad obvyklé hodnoty (přiměřené náhrady)	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	bude v tomto posudku použita, vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c odst.2 vyhl.č.488/2020 Sb.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku znaleckého úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie
- veřejné zdroje, veřejné seznamy

Pro účely zpracování tohoto znaleckého posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti
- Informace o obci a o majetku, vč. Mapových údajů
- Informace o územním plánu

- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany objednatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku, ze dne 14.09.2021,

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4866, ze dne 15.09.2021, vyhotovil Český úřad zeměměřický a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, ze dne 15.09.2021, vyhotovil Český úřad zeměměřický a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- Informace o parcele, ze dne 15.09.2021, vyhotovil Český úřad zeměměřický a katastrální – SCD,
- Kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru www.cuzk.cz,
- Územní plán města Brna, právní stav k datu 14.07.2021,
- zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014),
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2021,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané dne 14.09.2021.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,

- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4. aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, M., KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2011),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2014),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2011),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚŽK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),

- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- a další
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo na základě komerčního zadání) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo v rámci komerčního jednání). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ. tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Jsme přesvědčeni o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel v této fázi znaleckého posuzování zahájí sběr dat v kanceláři, a to studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměří se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zpracování těchto dat do libreta znaleckého posudku.

Jako první si bude všimnout širších vztahů (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně zpracovatel svůj pohled zúží na okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze si zpracovatel bude všimnout zájmového majetku samotného.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznámech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jednalo se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	LV č. 4866
Adresa zájmového majetku:	při ulici Černého, u bytového domu č.pop 804, 635 00 Brno – Bystrc
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Brno - město
Obec :	Brno
Katastrální území :	Bystrc
Počet obyvatel :	382 405 (MLO 2021 - Lexikon měst a obcí)
Cenová mapa stavebních pozemků :	ne, zrušena k 31.08.2017
Územní plán :	ano, aktuální a platný, právní stav k 14.07.2021

C.3.2 Informace o oblasti

Brno, krajské město Jihomoravského kraje, leží v centrální části Evropy. Je druhým největším městem České republiky. Statutární město Brno je rozděleno do 29 městských částí:

Bohunice, Bosonohy, Bystrc, Černovice, Chrlce, Ivanovice, Jehnice, Jih, Jundrov, Kníničky, Kohoutovice, Komín, Královo Pole, Líšeň, Maloměřice a Obřany, Medlánky, Nový Lískovec, Ořešín, Řečkovice a Mokrá Hora, Sever, Slatina, Starý Lískovec, Střed, Tuřany, Útěchov, Vinohrady, Žabovřesky, Žebětín, Židenice.

Město Brno je významnou českou aglomerací s veškerou občanskou vybaveností. Brno je centrem soudní moci České republiky, která je tím i geograficky oddělena od moci výkonné a zákonodárné. Sídli v něm Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud a Nejvyšší státní zastupitelství. Mezi další celostátní orgány sídlící v Brně patří Veřejný ochránce práv, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Úřad pro mezinárodněprávní ochranu dětí, Státní zemědělská a potravinářská inspekce, Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, Ústav pro státní kontrolu veterinárních biopreparátů a léčiv, dále Vinařský fond a některé profesní komory - Exekutorská komora, Komora daňových poradců, Komora patentových zástupců a Komora veterinárních lékařů.

Brno je sídlem významných státních institucí, univerzit, vysokých škol, veletržním centrem střední Evropy, branou kraje s dvoutisíciletou vinařskou tradicí, významnou křižovatkou železniční, silniční i letecké dopravy, průmyslovým

a obchodním centrem jižní Moravy. Brno je územně členěné statutární město s magistrátem a primátorem, spravované podle statutu města Brna. Vedle zastupitelstva a rady je orgánem města i sněm starostů, jehož členy jsou starostové jednotlivých brněnských městských částí a primátor města Brna. V Brně jsou pro děti k dispozici mateřské školy, základní školy, střední odborné školy, technické školy, gymnázia a vysoké školy. Z vysokých škol jmenujme veřejné a státní - Janáčkova akademie múzických umění, Masarykova univerzita, Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, Veterinární a farmaceutická univerzita Brno, Vysoké učení technické v Brně a Univerzita obrany. Soukromé vysoké školy - Akademie STING, Brno International Business School, NEWTON College, Rašínova vysoká škola, Vysoká škola Karla Engliše v Brně, Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona.

Silniční doprava činí z Brna mezinárodní křižovatkou dálnic. Jižním okrajem města vedou dvě dálnice, D1 z Prahy přes Brno do Ostravy a dále do Polska a D2 do Bratislavy, kousek za hranicemi Brna začíná dálnice D52 směrem na Vídeň. Brnem také prochází evropské mezinárodní silnice E50, E65, E461 a E462. Ve městě je postupně budován Velký městský okruh, bylo zde postaveno několik silničních tunelů (Pisárecký, Husovický, Hlinky a Královopolský). Parkování v centru města je možné pouze na vyhrazených místech a většinou placené, na okraji města jsou k dispozici velká záchytná parkoviště. K dispozici je rovněž několik velkokapacitních podzemních i nadzemních garáží.

Železniční doprava – brněnský železniční uzel slouží pro hlavní přepravní směry mezi Vídní, Prahou a Bratislavou. Vychází odsud též mnoho spojů na severní Moravu i do zbytku republiky.

Leteckou dopravu umožňují dvě letiště, jedním je mezinárodní veřejné letiště Tuřany. Létají odtud pravidelné linky například do Londýna, Milána, Říma a dalších měst, letiště je mimo jiné také jednou ze dvou základů letecké služby Policie ČR. Druhým je malé vnitrostátní letiště Medlánky sloužící především rekreačním aktivitám. Městskou hromadnou dopravu zajišťuje Dopravní podnik města Brna a Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje se sítí tramvají, trolejbusů, vlaků a autobusů. Místní MHD přímo dopravně napojuje také některé příměstské obce. Součástí MHD je i lodní doprava na Brněnské přehradě, která má převážně rekreační charakter.

Bystrc je městská část na severozápadě města Brna, připojena byla jako samostatná obec v roce 1960. Katastrální území je o rozloze 27,24 km². Brno – Bystrc je svojí rozlohou největší městskou částí Brna. Na území městské části se nachází řada rekreačních objektů – Brněnská přehrada, Zoo Brno, hrad Veveří, nebo rozsáhlé Podkomorské lesy. Celá Bystrc je rozdělena do tří různých částí – Bystrc I se Starou Bystrcí představuje původní ves okolo kostela sv. Jana Křtitele a sv. Jana Evangelisty při řece Svratce, Bystrc II je novější panelové sídliště západně od dálnice až po tramvajovou smyčku Ečerova a od roku 2006 je přiřazena třetí část Bystrc II/A, která pokrývá prostor za panelovými domy (ulice Teyschlova).

Zdroj: www.mistopisy.cz, www.brno.cz, www.wikipedia.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	Statutární město
Správní funkce obce:	statutární
Počet obyvatel:	382 405 (MLO 2021 - Lexikon měst a obcí)
Obchod. centra	ano
Školy:	MŠ, ZŠ, střední školy, vysoké školy
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	Magistrát města Brna, ÚMČ,
Stavební úřady:	ano
Kulturní zařízení:	ano
Sportovní zařízení:	ano
Struktura zaměstnanosti:	obchody, služby, podnikání, výroba,
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	ano
Hotely:	ano
Územní plán:	ano

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	městská část Bystrc
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 13,2 km, autem
Vzdálenost k autobusovému nádraží:	cca 14,8 km, autem
Vzdálenost k zastávce MHD:	stanice MHD, trolejbus, cca 190 m

Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovina, mírně svažité pozemek
Převládající zástavba:	bytové domy, vzdáleněji rodinné domy, obchodní a kancelářské prostory, prodejny, školy, restaurace
Parkovací možnosti:	dobré
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť, zemní plyn, telekomunikace

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Nebylo sděleno.

Připojení objektu na inženýrské sítě

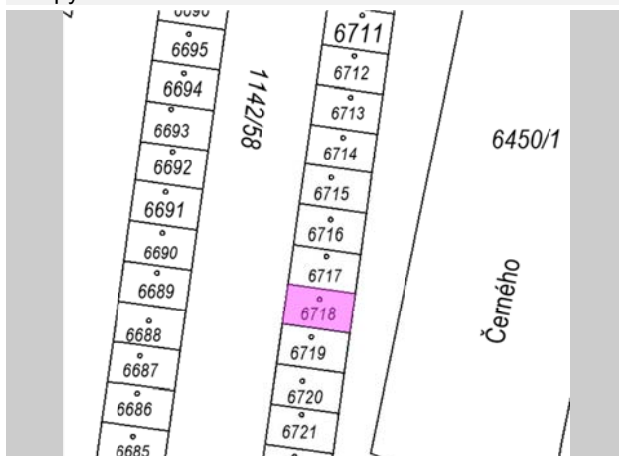
Vodovod:	ne
Kanalizace:	ano
Elektrická síť:	ano
Plyn:	ne
Dálkové vytápění:	
Kabelová televize, datová síť:	ne
Telefonní přípojka:	ne

Rizika**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 – zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
NE	Památková péče - objekt nepodléhá památkové ochraně
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Umístění zájmového majetku na LV č. 4866

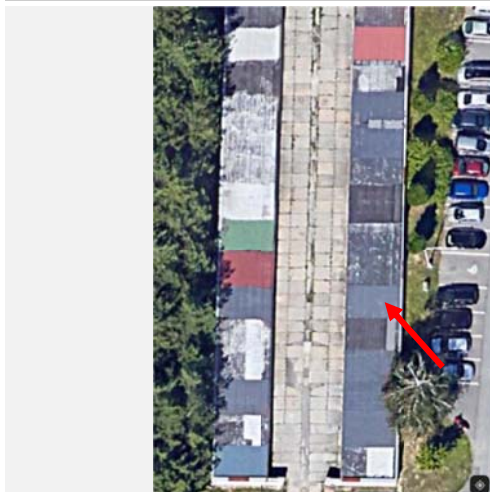
Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



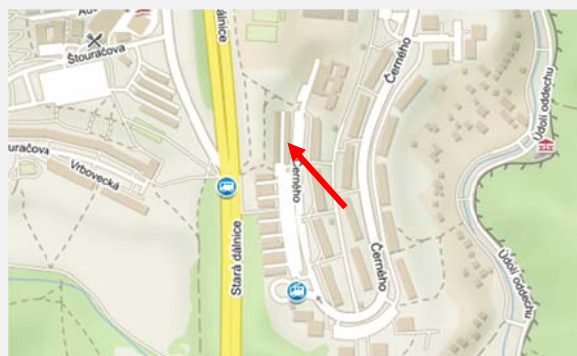
Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



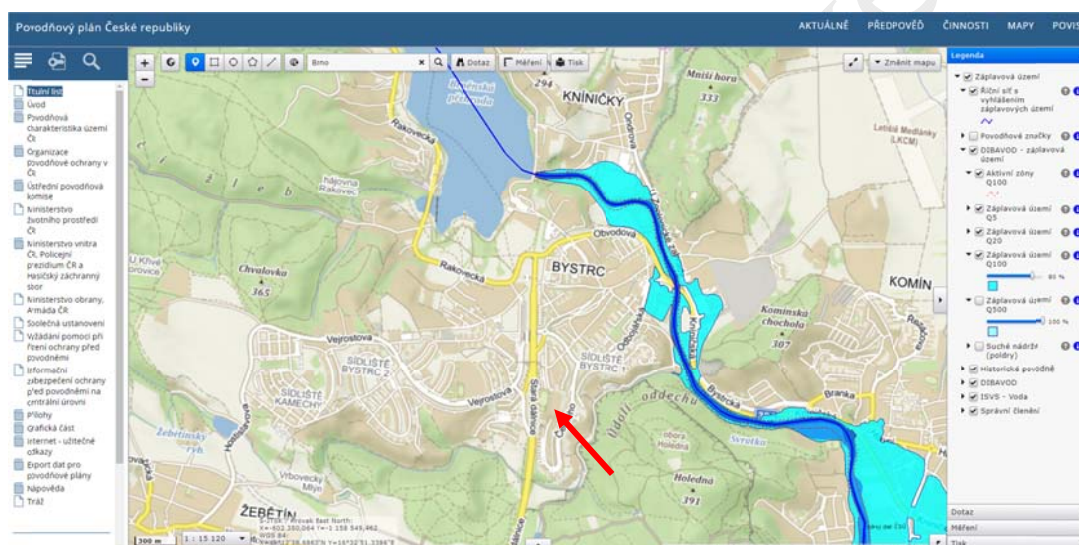
Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :



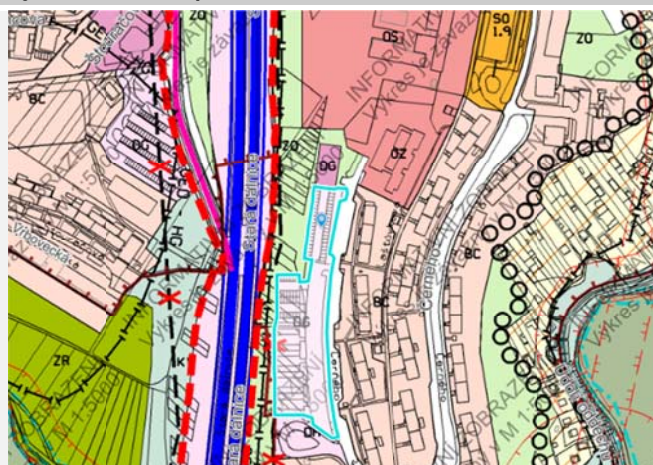
zdroj:www.dppcr.cz

Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území - ani v Q5 - záplavová území pětileté vody, Q20 - záplavová území dvacetileté vody a Q100 - záplavová území stoleté vody. Průběh je pouze orientační!!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačních plánů zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Územní plán města Brna, schválený usnesením XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna ze dne 3. listopadu 1994, je platný ve znění vydaných změn ÚPmB. Závazná část ÚPmB byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna ve znění pozdějších předpisů (Zastupitelstvo města Brna na svém Z4/012 zasedání konaném ve dnech 9. – 10. 12. 2003 schválilo v souladu s § 84 odst. 2 písm. i zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podle § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a podle čl. 3 odst. 2 písm. i vyhlášky č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek, tuto obecně závaznou vyhlášku). Právní stav po zapracování změn je uveden k datu 14.07.2021.

Legenda k územnímu plánu



PLAZON INTERPRETATION	
1	PLAZON INTERPRETATION
2	PLAZON INTERPRETATION
3	PLAZON INTERPRETATION
4	PLAZON INTERPRETATION
5	PLAZON INTERPRETATION
6	PLAZON INTERPRETATION
7	PLAZON INTERPRETATION
8	PLAZON INTERPRETATION
9	PLAZON INTERPRETATION
10	PLAZON INTERPRETATION
11	PLAZON INTERPRETATION
12	PLAZON INTERPRETATION
13	PLAZON INTERPRETATION
14	PLAZON INTERPRETATION
15	PLAZON INTERPRETATION
16	PLAZON INTERPRETATION
17	PLAZON INTERPRETATION
18	PLAZON INTERPRETATION
19	PLAZON INTERPRETATION
20	PLAZON INTERPRETATION
21	PLAZON INTERPRETATION
22	PLAZON INTERPRETATION
23	PLAZON INTERPRETATION
24	PLAZON INTERPRETATION
25	PLAZON INTERPRETATION
26	PLAZON INTERPRETATION
27	PLAZON INTERPRETATION
28	PLAZON INTERPRETATION
29	PLAZON INTERPRETATION
30	PLAZON INTERPRETATION
31	PLAZON INTERPRETATION
32	PLAZON INTERPRETATION
33	PLAZON INTERPRETATION
34	PLAZON INTERPRETATION
35	PLAZON INTERPRETATION
36	PLAZON INTERPRETATION
37	PLAZON INTERPRETATION
38	PLAZON INTERPRETATION
39	PLAZON INTERPRETATION
40	PLAZON INTERPRETATION
41	PLAZON INTERPRETATION
42	PLAZON INTERPRETATION
43	PLAZON INTERPRETATION
44	PLAZON INTERPRETATION
45	PLAZON INTERPRETATION
46	PLAZON INTERPRETATION
47	PLAZON INTERPRETATION
48	PLAZON INTERPRETATION
49	PLAZON INTERPRETATION
50	PLAZON INTERPRETATION
51	PLAZON INTERPRETATION
52	PLAZON INTERPRETATION
53	PLAZON INTERPRETATION
54	PLAZON INTERPRETATION
55	PLAZON INTERPRETATION
56	PLAZON INTERPRETATION
57	PLAZON INTERPRETATION
58	PLAZON INTERPRETATION
59	PLAZON INTERPRETATION
60	PLAZON INTERPRETATION
61	PLAZON INTERPRETATION
62	PLAZON INTERPRETATION
63	PLAZON INTERPRETATION
64	PLAZON INTERPRETATION
65	PLAZON INTERPRETATION
66	PLAZON INTERPRETATION
67	PLAZON INTERPRETATION
68	PLAZON INTERPRETATION
69	PLAZON INTERPRETATION
70	PLAZON INTERPRETATION
71	PLAZON INTERPRETATION
72	PLAZON INTERPRETATION
73	PLAZON INTERPRETATION
74	PLAZON INTERPRETATION
75	PLAZON INTERPRETATION
76	PLAZON INTERPRETATION
77	PLAZON INTERPRETATION
78	PLAZON INTERPRETATION
79	PLAZON INTERPRETATION
80	PLAZON INTERPRETATION
81	PLAZON INTERPRETATION
82	PLAZON INTERPRETATION
83	PLAZON INTERPRETATION
84	PLAZON INTERPRETATION
85	PLAZON INTERPRETATION
86	PLAZON INTERPRETATION
87	PLAZON INTERPRETATION
88	PLAZON INTERPRETATION
89	PLAZON INTERPRETATION
90	PLAZON INTERPRETATION
91	PLAZON INTERPRETATION
92	PLAZON INTERPRETATION
93	PLAZON INTERPRETATION
94	PLAZON INTERPRETATION
95	PLAZON INTERPRETATION
96	PLAZON INTERPRETATION
97	PLAZON INTERPRETATION
98	PLAZON INTERPRETATION
99	PLAZON INTERPRETATION
100	PLAZON INTERPRETATION

Identifikace
×

Územní plán Statutárního města Brna

Vyhledávání ÚPmB

Informace k funkční ploše ÚPmB

Plocha: stavební

Stabilita: stabilizovaná

Funkce: plocha pro dopravu

Funkce kód: D

Funkční typ: hromadné odstavné a parkovací garáže

Funkční typ kód: DG

Index podl. plochy:

Výměra: 9231.6 m²

Plocha stavební - část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební;

Plocha stabilizovaná je dílčí částí území, ve kterém se stávající účel ani intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

DL - LETECKÁ DOPRAVA (Sportovní letiště v Medláncích je zahrnuto ve zvláštních plochách pro rekreaci.) Technické základny provozu helikoptér pro policejní a záchrannou službu lze za předpokladu splnění příslušných podmínek pro provoz umístit v plochách pro leteckou dopravu, v plochách pracovních aktivit a ve smíšených plochách výroby a služeb.

- TĚLESA DOPRAVNÍCH STAVEB (násypy, zářezy),
- REZERVY PLOCH PRO DOPRAVU a části území, ve kterých bude nutno upřesnit dopravní řešení.
- ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA včetně zařízení kontejnerové a kombinované dopravy a poštovního přepravního uzlu.
- PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

Současné s ustanoveními platnými pro přípustnost staveb a zařízení ve stavebních plochách platí závazně následující ustanovení pro řešení dopravy v klidu:

Přípustná jsou: - parkovací stání, odstavná stání a hromadné garáže ve všech stavebních územích, pokud není územně plánovací dokumentací zóny¹⁵⁾ (regulačním plánem) stanoveno jinak, pouze pro potřebu vyvolanou přípustným (nebo podmíněně přípustným) využitím předmětného území.

Nepřípustná jsou: - parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel v plochách bydlení a smíšených plochách jádrových.

Podmíněně jsou přípustná: - parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy a pro přívěsy těchto vozidel v ostatních plochách smíšených (SO,SV) za podmínky přímého napojení na trasy automobilové dopravy,

- řadové garáže pouze jako dostavba stávajících stabilizovaných garážových dvorů za předpokladu situování dostavby uvnitř hranic stávajícího areálu nebo (max. pro 20 odstavných stání) za podmínky zapuštění objektu pod terén (pokud ÚPD zóny¹⁵⁾ nestanoví ve zbytkových lokalitách jinak),

- jednotlivé garáže pro osobní automobily pouze jako doplněk rodinných domů na pozemcích těchto domů nebo služebních bytů v zařízeních na plochách veřejné vybavenosti, pracovních aktivit, zemědělského a lesního půdního fondu a na smíšených plochách (na pozemcích těchto zařízení), a to za předpokladu vhodných urbanistických podmínek a v počtu úměrném počtu bytových jednotek; mimo výše uvedené pozemky je možno jednotlivé garáže připustit pouze za podmínky, že budou zapuštěny pod terén.

Pro umístování čerpacích stanic PHM ve stavebních plochách platí závazně následující ustanovení:

Přípustné jsou čerpací stanice PHM: - v plochách DA, DP, DPR, DG.

Podmíněně jsou čerpací stanice PHM přípustné: - v plochách bydlení a ve smíšených plochách za souběžně platných podmínek:

- přímého napojení na trasy automobilové dopravy nebo komunikace místního významu, pokud jsou průjezdné a minimálně dvoupruhové,
- omezení provozní kapacity na 2 výdejní místa,
- vyloučení čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu,
- vyloučení čerpání plyných pohonných hmot, - integrace do objektu přípustného (nebo podmíněně přípustného) v předmětné funkční ploše.

Podmíněně jsou čerpací stanice plyných PHM přípustné: - v plochách SO a SV za souběžně platných podmínek: - přímého napojení na trasy automobilové dopravy nebo komunikace místního významu, pokud jsou průjezdné a minimálně dvoupruhové, - dopravního posouzení k tomu oprávněnou odbornou firmou nebo osobou a urbanistického posouzení pořizovatelem ÚPmB.

Nepřípustné jsou čerpací stanice PHM: - v plochách PZ, PL, R, DH, L, ve všech plochách pro veřejnou vybavenost, všech plochách pro technickou vybavenost a v plochách nestavebních volných. Výše uvedená ustanovení se netýkají vnitroareálových čerpacích stanic PHM pro vlastní potřebu provozovatele areálu v plochách OH, OA, OB, PV, PP, PZ, PL, DH, L a plochách pro železniční dopravu.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka

Spoluvlastníky majetku jsou občané, bývalí manželé. Informace nebyly hledány, ani zkoumány, mimo veřejný seznam (Katastr nemovitostí).

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z LV č. 4866:

List vlastnictví č.	4866
Katastrální území	Bystrc (611778)
Obec, okres	Brno (582786), okres Brno - město (CZ0642)
Vlastnické právo	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor Podíl
Vlastnické právo	
SJM Zemánek Zdeněk a Otrubová Jaroslava, Laštůvkova 726/55, Bystrc, 63500 Brno, Zemědělská 89/17, Černá Pole, 61300 Brno	670704/2265 635223/0049
SJM = společné jmění manželů	
B Nemovitosti	
Stavby	
Typ stavby	
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele Způsob ochrany
bez čp/če	garáž 6718, LV 10001

Výtah z LV č. 10001:

List vlastnictví č.	10001
Katastrální území	Bystrc (611778)
Obec, okres	Brno (582786), okres Brno - město (CZ0642)
Vlastnické právo	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor Podíl
Vlastnické právo	
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno	44992785
ČÁSTEČNÝ VÝPIS	
B Nemovitosti	
Pozemky	
Parcela	Výměra[m2] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany
6718	19 zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 4866	

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Výtah LV č.4866

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B	- Bez zápisu
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	- Bez zápisu
D Poznámky a další obdobné údaje	- Bez zápisu
Plomby a upozornění	- Bez zápisu

Výtah z LV č. 10001

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B	- Bez zápisu
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	- Bez zápisu
D Poznámky a další obdobné údaje	- Bez zápisu
Plomby a upozornění	- Bez zápisu
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu	

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B 2. tohoto znaleckého posudku.

Na základě požadavku objednavatele posudku, subjektu SKP, JUDr. Lenka Soroková, Alfa insolvenční v.o.s., IČ 07970692, se dílem Olšany u Prostějova, č.p. 462, 762 14 Olšany u Prostějova, je ocenění majetku provedeno v plném rozsahu ke dni 14.09.2021.

Získaná data lze považovat za věrohodná a dostatečná pro zpracování tohoto posudku.

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.

Znalecký posudek je rozčleněn do dvou částí – do části ocenění porovnávací metodou a do části v ceně zjištěné dle předpisu.

C.3.8.1 Vstupní informace

Nebytový prostor – garáž, je šestá stavba od jihu, ve východní řadě. Celkem je v garážovém dvoře 40 ks garáží. Většina vlastníků jednotlivých garáží má vypořádané vlastnické vztahy jak k pozemku pod garáží, tak i ke garážovému dvoru, který je v jejich ideálním spoluvlastnictví.

Pozemek pod zájmovou garáží (LV č.4866) je ve vlastnictví subjektu Statutární město Brno (LV č.10001) a je vlastníkovu garáže pronajat, stejně tak i poměrný podíl (1/40) na garážovém dvoře (parc. č. 1142/58, k.ú. Bystrc), nájem obou pozemků činí dle sdělení cca 1 000 Kč/rok. Nájemní smlouva nebyla objednatel posudku doložena.

Pozemky parc.č.6718 a parc.č.1142/58, k.ú. Bystrc nejsou předmětem ocenění.

Garáž je zkolaudována a zapsána do katastru nemovitostí jako stavba bez čp/če (garáž) s plochou 19m² (zastavěná plocha).

C. 3.8.2 Popis zájmového majetku – dispoziční a konstrukční řešení a vybavení

Hlavní vstup do objektu je přes parkoviště z asfaltové komunikace, z ulice Černého. Garážový dvůr je z části oplocen zděným plotem z VPC a vjezd je uzavřen kovovou bránou. Cesta do dvora přechází z asfaltu na železobetonové panely, které jsou značně poškozeny. Oceňovaná garáž je šestá stavba v řadě, po pravé (východní) straně od vjezdu do areálu.

Garážový dvůr je tvořen volným prostorem a podél něj sestavenými dvěma soubory typových garáží výrobce Prefa Kuřim. Volný prostor garážového dvora má celkovou výměru 587 m².

Zájmová garáž má zastavěnou plochu o výměře 19 m². Po stavební stránce jsou garáže jednotlivé, prefabrikované, ze železobetonu, s plochým zastřešením, které tvoří zároveň strop garáže.

Garáže jsou vzájemně spojeny ve dva celky po 20 garážích. Střecha je přebetonována vrstvou mazaniny. Vnitřní stěny jsou opatřeny nátěrem malířskou barvou, podlaha je betonová s cementovým potěrem. Podlaha je částečně popraskaná, spráskuje. Vnější fasáda garáže je ponechána v provedení vibrovaného betonu, bez další úpravy. Do garáže se vjíždí vraty - jsou dvoukřídlá, plechová a lehce zateplená (40 mm polystyren), v kovovém rámu. Prostor je napojen na elektřinu (220V, 25A). Krytina střechy je tvořena živičnými pásy, spolu s okrajovým oplechováním. Garáž není vybavena dalšími konstrukcemi. Garáž je o vnitřních standardních rozměrech dl. 5,20m, šířka 3,00 m a výška 2,10 m.

Obě řady garáží mají každá společné odvodnění střech - vždy společný žlab a svody. Středem garážového dvora je trasována společná dešťová kanalizace, které současně odvodňuje i plochu dvora. Plocha dvora je tvořena sestavou silničních panelů.

Stavebně technický stav, stáří :

výstavba garážového dvora proběhla dle sdělení SBD Průkopník v roce 1978.

Stáří objektu je : 2021 – 1978 = 43 let.

Do východní části garáže zatéká přes porušenou střešní krytinu.

Fotodokumentace pořízená 14.09.2021



Elektron

D. POSUDEK

D.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

D.2 Ocenění Metodou věcné hodnoty

OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb. a vyhl. č. 488/2020Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2021), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je tak uvedena vyhláška použita, neboť je pro výpočet výstižnější a podrobnější než ocenění podle THU. Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se zjistí hodnota oceňovaného celku.

Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena.

Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost.

Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjistitelná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha, resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží, v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočítání na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
 - b) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS, a.s., Brno,
 - c) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce; v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b).
- b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků. Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění pomocí věcné hodnoty zájmového majetku vychází z nákladového ocenění zpracovaného v tomto případě pomocně podle oceňovací vyhlášky. Jedná se o jeden z možných postupů, běžně používaných znalci i odhadci v České republice. Jiný postup je např. s použitím technickohospodářských ukazatelů, tento postup je zjednodušující, používá se zejména při oceňování pro

bankovní úvěry. Obě metody vycházejí ze statisticky vyhodnocovaných nákladů na realizaci stavebních děl (podle základního kalkulačního vzorce – náklady na materiál, náklady na mzdy a odvody, náklady na stavební mechanizaci, na výrobní a správní režii, zisk/ ztrátu a riziko apod.). V obou případech se jedná defacto o oceňovací metodu pomocí nepřímého porovnání ať jednotkových cen nebo celých stavebních děl, při znalosti rozpočtových nákladů, konstrukčně materiálových charakteristik a obestavěných prostorů apod.

Metodu získání věcné hodnoty nákladovým oceněním pomocí oceňovací vyhlášky používáme z toho důvodu, že je v metodě lépe rozpracován postup zohlednění amortizace objektu, kdy se posuzuje při aplikaci analytické metody výpočtu opotřebení 26 znaků, prvků dlouhodobé a krátkodobé životnosti, které se na objektu mohou vyskytovat. Tento způsob je lépe vypovídající o stavu objektu, oproti lineární metodě výpočtu opotřebení, kde se aplikuje opotřebení v závislosti na předpokládanou celkovou životnost a stáří objektu jako celku. V tomto posudku byla pro výpočet opotřebení použita lineární metoda, neboť se jedná o jednoduchý objekt, bez stavebních úprav.

Ve svém důsledku se výpočet věcné hodnoty pomocí oceňovací vyhlášky od ocenění cenou zjištěnou dle předpisu metodicky liší v nepoužití výpočtu ceny objektu pomocí kombinace nákladové a výnosové metody (u objektů, kde se očekává možnost jejich pronajmutí např. administrativa, sklady, apod.) a v nepoužití indexu polohy a trhu u objektů, které jsou oceněny pouze nákladovou metodou.

Věcná hodnota takto vypočítaná pro řešený případ je uvedena v následující rekapitulaci.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a pomocně vyhl. č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb. a vyhl.č. 488/2020 Sb.

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytový prostor - garáž
Adresa předmětu ocenění:	ul. Černého
	635 00 Brno
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Bystrc
Počet obyvatel:	381 346

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - bez vlivu na cenu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - garáž je předmětem insolvenčního řízení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu na cenu	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,362}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené - garáž - ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci - parkování na veřejných prostranstvích je problematické - vysoká poptávka	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití - bez vlivu na cenu	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu na cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,800}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,090}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,752}$$

D.2.1 Garáž na parc.č.6718, k.ú. Bystrc

Popis je uveden na jiném místě tohoto posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242
Nemovitá věc není součástí pozemku.	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
garáž	19,00 m ²	2,30 m	43,70
Součet	19,00 m²		43,70

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	43,70 / 19,00	= 2,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	19,00 / 1	= 19,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
garáž	(19,00)*(2,30)	=	43,70 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
garáž	PP	43,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		43,70 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 vč. zemních prací	základová deska, resp. žb panely	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	střecha plochá, žb monolitická	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	nepředpokládají se	X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová, lehce zateplená, 4cm polystyrenu	P	100
13. Okna	nepředpokládají se	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	nepředpokládá se	C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	nepředpokládá se	X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	nepředpokládá se	X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	nepředpokládá se	X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra	nepředpokládá se	X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	C	12,00	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	P	2,30	100	0,46	1,06
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,30	100	0,46	1,98
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,00	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	2,70	100	0,46	1,24

13. Okna	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,20	100	0,46	3,31
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,39
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5439

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,2674
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2130
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5439
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 468,56
Plná cena: 43,70 m ³ * 6 468,56 Kč/m ³	=	282 676,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 80 = 53,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N (věcná hodnota stavby)

*	0,462
=	130 596,34 Kč

D.2.2 Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného Metodou věcné hodnoty:****Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen**

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Garáž	282 676,07 Kč	130 596,34 Kč
Celkem:	282 676,07 Kč	130 596,34 Kč
Zaokrouhleně:	282 680,00 Kč	130 600,00 Kč

Věcná hodnota - celkem:**130 600,- Kč**

slovy: jednototřicetisícšestset Kč

Věcná hodnota pomocně dle cenového předpisu**130 600 Kč**

slovy: jednototřicetisícšestset Kč

D.3 Ocenění výnosovým způsobem

D.3.1 Garáž na parc.č.6718, k.ú. Bystrc

Popis je uveden na jiném místě tohoto posudku.

D.3.2 Výsledky analýzy dat

Ocenění výnosovým způsobem nebylo provedeno.

D.4 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Protože však není k dispozici dostatečný počet (větší než 15) co nejpodobnějších nemovitých věcí a tak podrobně definovaných majetků (viz výše) jak předpokládá tato metoda, bude porovnání provedeno dle dostupných údajů realitní inzerce a inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *ktejý vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování obvyklé hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium:

cena (jednotková cena) odhadované nemovité věci nemůže být vyšší než cena (jednotková cena) stejné nemovité věci inzerované k prodeji.

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na Internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná).

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerce a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správnou význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny

o pokles k ceně prodeje, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující a zák.č.151/1997 Sb. ji přímo vyžaduje. V současné době platný Územní plán města Brna určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Na základě průzkumu jsme našli dostatečný počet obdobných objektů pro porovnání kupních smluv v dané lokalitě. Při ocenění vycházíme z metodiky AZO POSN.

Porovnávací hodnota na základě realizovaných kupních smluv

Vzhledem k tomu, že záměr objednatele znaleckého posudku je ocenit garáž, která je předmětem insolvenčního řízení a která je navíc umístěna na cizím pozemku, nepodařilo se takové garáže dohledat, ani ve veřejném seznamu, ani v nabídkách realitních kanceláří a ani v databázi znalecké kanceláře.

Byly nalezeny řadové garáže na sídlištích Bystrc, Lesná, Líšeň, resp. ve čtvrtích Maloměřice, Královo Pole a dalších, a to jak z hlediska kupních smluv, tak i realitních nabídek.

Nutno podotknout, že u tohoto segmentu realitního trhu předběhly ceny garáží trend nárůstu cen jiných nemovitostí např. pro bydlení.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užité plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

D.4.1 Garáž na parc.č.6718, k.ú. Bystrc

V garážovém dvoře se nachází 40 garáží, přístup a příjezd je veden z ulice Černého. Tato část ocenění je věnována garáži na parc.č. 6718, k.ú. Bystrc, jež je předmětem insolvenčního řízení.

Garáž parc. č. 6718

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 18,00 m²

Zastavěná plocha: 19,00 m²

Plocha 19,00 m²

(cizího) pozemku

(pod garáží) :

Plocha (cizího)

pozemku

(podíl na pozemku):

587,00 m²
podíl na garážovém dvoře (1/40) = 15,00m²

V řešeném případě se jedná o specifický případ, kdy je předmětem ocenění garáž, která je umístěna na cizím pozemku, s příjezdem přes cizí pozemek – tyto závady jsou v případě nevypořádaného bývalého SJM pana Zemánka a paní Otrubové řešeny toliko nájmem. Jak je uvedeno výše, s obdobnými majetky se běžně neobchoduje, resp. při takovýchto majetkových transakcích je snaha ze strany vlastníka pozemku, který má předkupní právo nebo i ze strany katastrálního úřadu, vedených v intencích právní zásady „superficies solo cedit“, vlastnictví sjednocovat a pozemky pod stavbami nelze prodávat třetím osobám.

Pro stanovení oceňovacího postupu v těchto případech nejlépe metodicky vyhovuje Znalecký standard Asociace znalců a odhadců – profesní obor Stavebnictví a nemovitosti č.7, který jsme jako pomůcku použili. Další variantou je použití Naegelliho metody, která však v daném případě nevyhovuje textaci zák.č.151/1997 Sb., kdy je třeba nemovité věci porovnávat na základě sjednaných cen a nelze tuto metodu použít.

Ocenění jsme tedy provedli v intencích citované metodiky, ve dvou variantách, resp. ve třech fázích.

Postup :

- stanovení obvyklé ceny stavby s pozemkem (tyto prodeje byly k dispozici přímo v zájmovém garážovém dvoře, resp. v sousedství nebo v blízkém okolí),
- stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) volného pozemku (zcela obdobné pozemky, až na jednu výjimku nebyly k dispozici),
- stanovení věcné hodnoty stavby (jedná se o nákladové ocenění, které vychází z nepřímého porovnání cen stavebních materiálů a prací, při zohlednění odpovídajícího opotřebení).

Jako věcnou hodnotu pozemku jsme použili stanovenou obvyklou cenu (tržní hodnotu) volného pozemku.

Jako věcnou hodnotu stavby jsme převzali cenu (hodnotu) z nákladového ocenění pomocně dle „ceny zjištěné dle předpisu“ (viz výše).

Srovnávacího reprezentanta č.1 z tohoto srovnání jsme využili jednak rovněž zcela samostatně, ale rovněž i ve statistickém zkoumání, neboť výměra obchodovaného pozemku je pouze 12,00m² a na tuto výměru nelze umístit zájmovou prefabrikovanou garáž.

Citace:

Znalecký standard AZO č.7

Obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka

ÚVOD

Stanovení obvyklé ceny stavby na pozemku cizího vlastníka je nutné pro vypořádání majetkoprávních vztahů mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku (odkoupení stavby vlastníkem pozemku, vypořádání SJM, pozůstalostní řízení, dražba apod.) a je v současné době poměrně častým předmětem soudních sporů.

Poznámka : Standard se nevztahuje na speciální případy:

- stavba je v SJM a pozemek v podílovém vlastnictví stejných vlastníků
- zastavěna je pouze část pozemku a pozemek lze oddělit a část samostatně zobchodovat

POPIS ŘEŠENÍ

Obecná metodika neexistuje.

Výhodiska :

- Znalecký standard je zpracován pro veřejný prodej libovolnému zájemci.
- Pozemek má přiměřenou velikost k užívání se stavbou a nelze jeho část oddělit a samostatně prodat (např. u samostatného RD cca 500 m², nebo stavba v řadové zastavbě (s předzahrádkou) bez možnosti příjezdu na pozemek za stavbou, popř. jeho jiného využití).
- Přístup do stavby je pouze přes pozemek stejného vlastníka, jako je vlastník pozemku pod stavbou.

Obecně :

- Vlastník stavby je limitován tím, že pozemek pod stavbou není v jeho vlastnictví, což omezuje jeho záměry s nemovitými věcmi – snižující vliv.
- Při případném prodeji jinému subjektu než je vlastník pozemku, se nový subjekt musí dohodnout s vlastníkem pozemku na nájmu, popř. dalších skutečnostech (přístup, užívání atd.) – snižující vliv.
- Nedojde-li k dohodě mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, bude nutno právní (soudní) řešení – snižující vliv.

Návrh postupu :

Z výše uvedených omezení vlastníka stavby, která mají snižující vliv, je zřejmé, že obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka by měla být nižší než by byl aritmetický podíl stavby na celkové ceně při prodeji celé nemovité věci (stavba s pozemkem).

- Stanovit věcnou hodnotu stavby a obvyklou hodnotu pozemku (volný pozemek).
- Stanovit obvyklou cenu stavby s pozemkem.

VARLANTA I

Odečíst od OC stavby s pozemkem věcnou hodnotu pozemku (volného) a cenu stavby korigovat o cca 10 – 30 %.

VARLANTA II

Rozdělit OC stavby s pozemkem dle podílu (%) věcných hodnot stavby a pozemku, a cenu stavby korigovat o cca 10 – 30 %.

Vzhledem k tomu, že každá varianta má své výhody a nevýhody, doporučujeme použít oba způsoby, a dle konkrétní situace se přiklonit k vhodnější variantě.

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen: 11/2013

ad a) Stanovení obvyklé ceny stavby s pozemkem

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	01- Realizovaný prodej pozemku s garáží, parc.č.: 6687
Lokalita:	k.ú. Bystrc
Popis:	Kupní smlouva mezi Kateřina Grauerová/ Mgr. Petr Soják/ Mgr. Petra Sojáková, ze dne 22.04.2021, pozemek parc.č. 6687 (zastavěná plocha a nádvoří) a podíl na pozemku parc.č. 1142/58 (ostatní plocha), k.ú. Bystrc, vkladové číslo V – 9442/2021-702-2, kupní cena 750.000.-Kč je celková (vč. případné DPH), celková výměra 19m ² a podíl o velikosti 1/40 z 587m ² , případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně, odpočet

podílu na pozemku dvora ve výši 15m² x 8 800 Kč = 132 000 Kč.

Zdroj: kupní smlouva

Realizace: 2021

Cena: celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - shodná	1,00
poloha pozemku - shodná	1,00
dopravní dostupnost - shodná	1,00
možnost zastavění poz. - shodná	1,00
intenzita využití poz. - shodná	1,00
vybavenost pozemku - shodná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
618 000	19	32 526,32	1,00	32 526,32

Název: 02- Realizovaný prodej pozemku s garáží, parc.č.: 6717**Lokalita:** k.ú. Bystrc

Popis: Kupní smlouva mezi Miluše Nižinská/ Iva Švagrová/Radek Švagr, ze dne 22.2.2021, pozemek parc.č. 6717 (zastavěná plocha a nádvoří), a podíl na pozemku parc.č. 1142/58 (ostatní plocha), k.ú. Bystrc, vkladové číslo V-4322/2021-702-2, kupní cena 690.000,- Kč je celková (vč. případné DPH), celková výměra 19 m² a 587 m², JC= 20.909,- Kč/m², případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Odpočet podílu na pozemku dvora ve výši 15m² x 8 800 Kč = 132 000 Kč.

Zdroj: kupní smlouva

Realizace: 2021

Cena: celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - shodná	1,00
poloha pozemku - shodná	1,00
dopravní dostupnost - shodná	1,00
možnost zastavění poz. - shodná	1,00
intenzita využití poz. - shodná	1,00
vybavenost pozemku - shodná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
558 000	19	29 368,42	1,00	29 368,42

Název: 03-Realizovaný prodej pozemku s garáží, parc.č.: 6840**Lokalita:** k.ú. Bystrc

Popis: Kupní smlouva mezi Iveta Smutná/ Ing. Jiří Křupka, ze dne 15.09.2020, pozemek parc.č. 6840 (zastavěná plocha a nádvoří) a podíl na pozemku parc.č.6867/1 (ostatní plocha), k.ú. Bystrc, vkladové číslo V-18395/2020-702-2, kupní cena 620.000,- Kč je celková (vč. případné DPH), celková výměra 18 m² a 192 m², JC= 19.375 Kč/m², případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Odpočet podílu na pozemku dvora ve výši 14m² x 8 800 Kč = 123 200 Kč.

Zdroj: kupní smlouva

Realizace: 2020

Cena: celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - shodná	1,00
poloha pozemku - shodná	1,00
dopravní dostupnost - shodná	1,00
možnost zastavění poz. - shodná	1,00
intenzita využití poz. - shodná	1,00
vybavenost pozemku - shodná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst, viz ČSÚ (5% ročně)	1,05



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
496 800	18	27 600,00	1,05	28 980,00

Název: 04-Realizovaný prodej pozemku s garáží, parc.č.: 6618/1**Lokalita:** k.ú. Bystrc

Popis: Kupní smlouva mezi Ing. Josef Chyťal/ Ing. Dalibor Rožník, ze dne 25.1.2018, pozemek parc.č. 6618/1 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Bystrc, vkladové číslo V-7881/2018-702-1, kupní cena 480.000,- Kč je celková (vč. případné DPH), celková výměra 29 m² (z toho garáž 18m²), JC= 16.552 Kč/m², případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Odpočet podílu na pozemku dvora ve výši 11m² x 8800 = 96 800 Kč.
Zdroj: kupní smlouva
Realizace: 2018
Cena: celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - shodná	1,00
intenzita využití poz. - shodná	1,00
vybavenost pozemku - shodná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst, viz ČSÚ (5% ročně)	1,15



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
383 200	18	21 288,89	1,15	24 482,22

Název: 05-Realizovaný prodej pozemku s garáží, parc.č.: 6867/1**Lokalita:** k.ú. Komín

Popis: Kupní smlouva mezi MUDr. Roman Malý/ Mgr. Tereza Malá/ MUDr. Tomáš Křiva / Mgr. Vladislava Křivová, ze dne 7.09.2020, pozemek parc.č. 2307/7 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek parc.č.6867/1 (ostatní plocha), k.ú. Komín, vkladové číslo V-17446-2020-702, kupní cena 490.000,- Kč je celková (vč. případné DPH), celková výměra 19 m², JC= 25.790 Kč/m², případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně.
Zdroj: kupní smlouva
Realizace: 2020
Cena: celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - shodná	1,00
poloha pozemku - obdobná, v sídlišti	1,00
dopravní dostupnost - oceňovaná je lepší	1,05
možnost zastavění poz. - shodná	1,00
intenzita využití poz. - shodná	1,00
vybavenost pozemku - shodná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst, viz ČSÚ (5% ročně)	1,05

				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
490 000	19	25 789,47	1,10	28 368,42

Název:	06- Realizovaný prodej pozemku s garáží, parc.č.: 4436
Lokalita:	k.ú. Komín
Popis:	Kupní smlouva mezi Jarmila Poláková/ Ing. Lubomír Chylík/ Ing. Ilona Chylíková, ze dne 13.05.2020, pozemek parc.č. 4436 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Komín, vkladové číslo V-10240/2020-702-2, kupní cena 380.000,- Kč je celková (vč. případné DPH), celková výměra 20 m ² , JC= 19.000 Kč/m ² , případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Jedná se o polovinu „patrové garáže“, pozemek je ve spoluvlastnictví. Zdroj: kupní smlouva Realizace: 2020 Cena: celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná, v sídlišti	1,00
dopravní dostupnost - oceňovaný je lepší	1,05
možnost zastavění poz. - shodná	1,00
intenzita využití poz. - shodná	1,00
vybavenost pozemku - shodná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst, viz ČSÚ (5% ročně)	1,05



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
380 000	20	19 000,00	1,10	20 900,00

Minimální jednotková porovnávací cena	20 900 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 438 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 526 Kč/m ²
Zaokrouhleně	27 440 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku (vč. stavby)

Ze získaných kupních smluv vyplynulo, že informace v nich obsažené jsou nesourodé, některé majetky byly obchodovány v kombinaci (garáž, pozemek pod garáží, podíl na garážovém dvoru), jiné v kombinaci (garáž, pozemek pod garáží) a jiné v kombinaci (garáž, pozemek pod garáží, vjezd do garáže). Při výpočtu jsme provedli převod takových hodnot na společnou platformu; byly stanoveny podíly na pozemcích garážových dvorů a pro jejich ocenění byla použita jednotková cena (po úpravě) z nabídky parkovacích stání v sídlišti Líšeň, po úpravě ve výši JC = 8 800 Kč/m². Takto získané podíly na společných pozemcích byly odečteny od kupních cen uvedených v kupních smlouvách.

Naopak jednotková cena zájmové garáže byla stanovena touto použitou porovnávací metodou, kdy pro pozemek s garáží navrhujeme, při JC = 27 440 Kč/m², cenu ve výši 522 000 Kč (se zohledněním amortizace objektu, ale také konjunktury trhu).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	6718	19	27 440,00	1 / 1	521 360
Celková výměra pozemku		19	Hodnota pozemku celkem		521 360
			Zaokrouhleně		522 000

ad b) Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) volného pozemku

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	01 - Prodej pozemku 12 m2, parc.č.: neuvedeno			
Lokalita:	Sedláčkova, Brno - Líšeň			
Popis:	Parkovací stání 12 m2, 13 m2 a 14 m2 Brno-Líšeň Zdroj: sreality.cz Nabídka: 2021 Cena: celková			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - objektivní			0,95	
velikost pozemku - oceňovaný je lepší			1,05	
poloha pozemku - obdobná - sídlištní veřejná vybavenost			1,00	
dopravní dostupnost - obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - oceňovaný je lepší			1,05	
intenzita využití poz. - zastavěný/zastavitelný			1,00	
vybavenost pozemku - obdobná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,00	
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m²]
195 000	12	16 250,00	1,05	17 062,50

Název:	02 - Prodej stavebního pozemku 1 646 m2, parc.č.: neuvedeno		
Lokalita:	Brno - Bystrc, okres Brno-město		
Popis:	<i>Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek o celkové ploše 1646m2, v žádané lokalitě Brno - Bystrc. Uliční šíře pozemku je 8m. Na parcele jsou dva objekty o výměře 44m2 a 56m2, každé z nich má své evidenční číslo. Inženýrské sítě v dosahu.</i> <i>V okolí je veškerá občanská vybavenost. Více informací u makléře a prohlídky jsou možné po domluvě.</i> Zdroj: sreality.cz Nabídka: 2021 Cena: celková		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny - realitní nabídka		0,95	
velikost pozemku - oceňovaný je menší		0,95	
poloha pozemku - obdobná		1,00	
dopravní dostupnost - obdobná		1,00	
možnost zastavění poz. - obdobná		1,00	
intenzita využití poz. - zastavěný/zastavitelný		1,00	
vybavenost pozemku - obdobná		1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní		1,00	



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
6 900 000	1 646	4 191,98	0,90	3 772,78

Název:	03 - Prodej stavebního pozemku 1 735 m², parc.č.: neuvedeno
Lokalita:	Dlážděná, Brno - Žebětín
Popis:	Nabízíme k prodeji stavební pozemek v Brně - Žebětíně. Pozemek je podle územního plánu umístěn ve smíšených plochách, kde je možné stavět provozovny s bytem majitele či správce. Pozemek se nachází na vyvýšeném místě na okraji obce Žebětín v blízkosti již stojících rodinných domů. Poloha je z jedné 1 svažité a 1 mírně svažité. Celková plocha pozemku činí 1735 m², má nepravidelný tvar. Šíře pozemku je až 73 m, hloubka pozemku 40 m. Pozemek je z jedné strany ve své dolní části ohraničen místní komunikací, ve své horní části je ohraničen privátní komunikací ze zámkové dlažby s vjezdovou bránou. Součástí pozemku je přípojka el. energie a přípojka vody na pozemku. Kanalizace je v projektu stavby řešena přípojkou do obecního kanalizačního řádu, který bude vybudován v dohledné době. Do napojení na kanalizaci je na pozemku navržen septik. Příjezd k pozemku je možný ze dvou stran, a to po veřejné asfaltové komunikaci a dále nájezdem z veřejné komunikace a rovněž v jeho horní části po privátní komunikaci, kde je sjednáno právo chůze a jízdy vztahující se k nabízeným pozemkům. V souvislosti s plánovanou stavbou domu na tomto pozemku je zpracován projekt na výstavbu a je vyřízeno platné stavební povolení. Veškerá dokumentace je součástí prodeje. Projekt, technické zprávy a další související dokumenty jsou k dispozici u nás v kanceláři. Součástí prodeje je tedy projekt domu a stavební povolení, přípojka el. energie na hranici pozemku, přípojka vody na pozemku, souhlas s vybudováním vjezdu z veřejné komunikace a již vybudovaný vjezd, právo využívání privátní komunikace v horní části pozemku. Index podlažních ploch pro tuto lokalitu je stanoven koeficientem 0,3. Využití ploch dle územního plánu: SV - smíšené plochy výroby a služeb. Zdroj: sreality.cz Nabídka: 2021 Cena: celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní nabídka	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je řádově menší	0,80
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - oceňovaný je lepší	1,10
možnost zastavění poz. - zastavěný/zastavitelný	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
11 500 000	1 735	6 628,24	0,84	5 567,72

Minimální jednotková porovnávací cena

3 773 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

8 801 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

17 063 Kč/m²

Zaokrouhleně

8 800 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha – jiná plocha	1142/58	15 (podíl 1/40)	8 800,00		132 000
Celková výměra pozemků		15	Hodnota pozemků celkem		132 000
			Zaokrouhleně		132 000

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ze získaných kupních smluv vyplynulo, že informace v nich obsažené jsou nesourodé, některé majetky byly obchodovány v kombinaci (garáž, pozemek pod garáží, podíl na garážovém dvoře), jiné v kombinaci (garáž, pozemek pod garáží) a jiné v kombinaci (garáž, pozemek pod garáží, vjezd do garáže). Při výpočtu byly stanoveny podíly na pozemcích garážových dvorů a pro jejich ocenění byla použita jednotková cena (po úpravě) z nabídky parkovacích stání v sídlišti Líšeň, po úpravě ve výši $JC = 8\,800 \text{ Kč/m}^2$. Takto získané podíly na společných pozemcích byly odečteny od kupních cen uvedených v kupních smlouvách.

Naopak jednotková cena zájmové garáže byla stanovena touto použitou porovnávací metodou, kdy pro pozemek s garáží navrhujeme cenu ve výši 522 000 Kč (se zohledněním amortizace objektu, ale také konjunktury trhu).

Výpočet ocenění zájmové garáže (bez pozemku)

Varianta I. (Standard AZO POSN č.7)

Základ (Kč)	Odpočet (Kč)	Mezisoučet (Kč)	Koeficient	Výsledná cena (Kč)
Obvyklá cena stavby s pozemkem	Hodnota volného pozemku		viz rozpětí 10-30%	Výsledná cena garáže bez pozemku
522 000,00	324 140,00	197 860,00	0,9	178 074,00
Zaokrouhleně				178 000,00

Varianta II. (Standard AZO POSN č.7)

Veličina (Kč)	Veličina (Kč)		Koeficient	Výsledná cena (Kč)
Věcná hodnota stavby	Hodnota volného pozemku	Podíl (%)	viz rozpětí 10-30%	
130 596,34	324 140	stavba28,72% pozemek ..71,28%		
Obvyklá cena stavby pozemkem				Výsledná cena garáže bez pozemku
522 000		0,2872	0,9	134 926,56
Zaokrouhleně				135 000,00

Přikláníme se k Variantě I., která vychází z porovnání realizovaných cen a stanovujeme cenu garáže bez pozemku (parc.č.6718) pod garáží a bez podílu na garážovém dvoře (parc.č.1142/58) ve výši **178 000.- Kč**.

D.5 Ocenění Metodou ceny zjištěné dle předpisu

Metoda ceny zjištěné dle předpisu

Cena zjištěná dle cenového předpisu, t.j. zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů společně s platnou Vyhláškou Ministerstva financí České republiky, k provedení zákona o oceňování majetku, jehož principem je výpočet podle předem pevně daného algoritmu a kde výsledkem je **cena zjištěná** dle příslušné vyhlášky.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl. č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb. a vyhl.č. 488/2020 Sb.

D.5.1 Garáž na parc.č.6718, k.ú. Bystrc

Název předmětu ocenění:	Nebytový prostor - garáž
Adresa předmětu ocenění:	ul. Černého
	635 00 Brno
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Bystrc
Počet obyvatel:	381 346

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - bez vlivu na cenu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - garáž je předmětem insolvenčního řízení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu na cenu	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,362}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené - garáž - ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci - parkování na veřejných prostranstvích je problematické - vysoká poptávka	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití - bez vlivu na cenu	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu na cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{1,090}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,752}$$

1. Garáž

Popis je uveden na jiném místě tohoto posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242
Nemovitá věc není součástí pozemku.	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
garáž	19,00 m ²	2,30 m	43,70
Součet	19,00 m²		43,70
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	43,70 / 19,00	= 2,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	19,00 / 1	= 19,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
garáž	(19,00)*(2,30)	=	43,70 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
garáž	PP	43,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		43,70 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 vč. zemních prací	základová deska, resp. žb panely	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	střecha plochá, žb monolitická	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	nepředpokládají se	X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová, lehce zateplená, 4cm polystyrenu	P	100
13. Okna	nepředpokládají se	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	nepředpokládá se	C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	nepředpokládá se	X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	nepředpokládá se	X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	nepředpokládá se	X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra	nepředpokládá se	X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	C	12,00	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	P	2,30	100	0,46	1,06
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,30	100	0,46	1,98
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,00	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	2,70	100	0,46	1,24
13. Okna	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,20	100	0,46	3,31
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,39
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5439

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,2674
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2130
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5439
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 468,56
Plná cena: 43,70 m ³ * 6 468,56 Kč/m ³	=	282 676,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 80 = 53,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 53,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N (věcná hodnota stavby)

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,462
=	130 596,34 Kč
*	1,090
=	142 350,01 Kč

Garáž - zjištěná cena**= 142 350,01 Kč****D.5.2 Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:****Rekapitulace výsledných cen cenou zjištěnou**

1. Garáž	142 350,00 Kč
Výsledná cena zjištěná dle předpisu (zaokr. §50 vyhlášky) - celkem:	142 350,00 Kč

slovy: jednočtyřicetdvatisíctřistapadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
142 350 Kč
slovy: jednočtyřicetdvatisíctřistapadesát Kč

D.6 Vyhodnocení postupů a závěrečná rekonciliace

Porovnávací metoda

Na základě provedeného výpočtu porovnávací metodou a dalšími metodami, jsme dospěli k názoru, že hodnota vybraného majetku nevypořádaného SJM pana Zemánka a paní Otrubové (garáž bez čp/če), zapsaného na LV č. 4866, pro k.ú. Bystrc, na cizím pozemku parc.č. 6718, zapsaném na LV č.10001, pro k.ú. Bystrc s přístupem/ příjezdem přes cizí pozemek parc.č. 1142/58, zapsaný na LV č.10001, pro k.ú. Bystrc, obec Brno, včetně součástí a příslušenství činí ve stavu současném:

178 000 .- Kč

slovy: jednostosedmdesátosmtisíc Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

E.1 Interpretace výsledků analýzy

Byl proveden průzkum garážových stání a garáží, a to jak v místě, tak i v lokalitách obdobných k zájmovému majetku, avšak na jiných místech města Brna.

Na základě provedeného rozboru realizovaných a nabídkových cen ve městě Brně, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku v daném segmentu realitního trhu, jsme dospěli k názoru, že se ceny nabídkové příliš neliší od cen realizovaných, a to z důvodů enormní poptávky po tomto druhu nemovitých věcí, kterých je v Brně paušálně nedostatek .

Porovnávací hodnota

(garáž na parc.č.6718, k.ú. Bystrc, bez pozemku, příjezd/ přístup přes cizí pozemek)

Celkem	178 000 Kč
Vybraný zájmový majetek činí	178 000,- Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny/ tržní hodnoty

Oceňovaný objekt je umístěn v klidné městské části sídliště Bystrc, na dobrém místě v blízkosti trolejbusové zastávky (190m), autobusové zastávky (350m) a tramvajové zastávky (480m) a s dobrým dopravním spojením do centra města Brna. Byla použita metoda porovnávací a metody doplňkové. Ve stanovené hodnotě byla zohledněna lokalita, stavebně technický stav a pozemkové zázemí.

Ze získaných kupních smluv vyplynulo, že informace v nich obsažené jsou nesourodé, některé majetky byly obchodovány v kombinaci (garáž, pozemek pod garáží, podíl na garážovém dvoru), jiné v kombinaci (garáž, pozemek pod garáží) a jiné v kombinaci (garáž, pozemek pod garáží, vjezd do garáže). Při výpočtu jsme provedli převod takových hodnot na společnou platformu; byly stanoveny podíly na pozemcích garážových dvorů a pro jejich ocenění byla použita jednotková cena (po úpravě) z nabídky parkovacích stání v sídlišti Líšeň. Takto získané podíly na společných pozemcích byly odečteny od kupních cen uvedených v kupních smlouvách.

Naopak jednotková cena zájmové garáže byla stanovena použitou porovnávací metodou, kdy u pozemku s garáží byla odečtena cena pozemku pod garáží (se zohledněním amortizace objektu, ale také konjunktury trhu).

E. 2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v Brně a v okolí.

F. ZÁVĚR

F.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny/ tržní hodnoty nebytového prostoru – garáže bez č.pop./ev.č., při ulici Černého, 635 00 Brno – Bystrc.

Jedná se o majetek ve společném jmění manželů, který je označen jako garáž na parc.č. 6718 (LV 10001), která se nachází na cizím pozemku.

Zájmový majetek je zapsán na LV č. 4866, pro k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno - město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Konkrétní zadání: ...provést ocenění ... *Podíl ve výši 1/2 ke stavbě bez čp/če – garáž, postavená na parcele č. 6718 (LV10001), v k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno - město, zapsáno v katastru nemovitostí na LV.č. 4866, vedeném u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město...*

Znalecký posudek je zpracován ke dni **14.09.2021**.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je zpracován na základě požadavku společnosti SKP, JUDr. Lenka Soroková, Alfa insolvenční v.o.s., IČ 07970692, Olšany u Prostějova č.p. 462, 762 14 Olšany u Prostějova.

Zvláštní požadavky objednatele

Nejsou.

Ve znaleckém posudku byla uvedena cena zjištěná dle předpisu, ve smyslu §1c odst.2 vyhl.č.488/2020 Sb.

F.2 Odpověď na odbornou otázku

Na základě provedeného výpočtu porovnávací metodou a dalšími metodami, jsme dospěli k názoru, že hodnota vybraného majetku nevypořádaného SJM pana Zemánka a paní Otrubové (garáž bez čp/če), zapsaného na LV č. 4866, pro k.ú. Bystrc, na cizím pozemku parc.č. 6718, zapsaném na LV č.10001, pro k.ú. Bystrc s přístupem/ příjezdem přes cizí pozemek parc.č. 1142/58, zapsaný na LV č.10001, pro k.ú. Bystrc, obec Brno, včetně součástí a příslušenství činí ve stavu současném:

178 000 .- Kč

slovy: jednostosedmdesátosmtisíc Kč

F.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Objednatel spolupracoval a poskytl řadu důležitých vstupních údajů viz kapitola B.2.

Skutečnosti snižující přesnost výsledku – další údaje byly čerpány z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekonciliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota objektu byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval zpracovatel podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a s přihlédnutím k zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Vyhl.č.488/ 2020 Sb. ve svém §1c požaduje, aby případné rozdíly v ocenění mezi obvyklou cenou/ tržní hodnotou a vyhláškovým oceněním byly náležitě odůvodněny ((1) *Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.*)

Konstatujeme tedy, že se ceny od sebe liší, neboť postupy k jejich získání jsou metodicky odlišné a vycházejí z odlišných databází a z časově různých sběrů dat.

F.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 4866
2. Výpis z LV č. 10001 – částečný
3. Informace o pozemku parc.č.1142/58

F.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek. Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

F.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: Ing. Jaroslav Hába, MBA.

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit. Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje

- a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,
- b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,
- c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,
- d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,

F.7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

DOVĚTEK

Zadavatel (klient, objednatel) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Objednatel (klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti objednatele (klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel (vydavatel) je vázán vůči objednateli (klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

Objednatel (klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).

Objednatel (klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zhotovitel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2021

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckou kancelář ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod č.j.M-166/2004.

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva Spravedlnosti ČR, č.j. neuvedeno, ze dne 29.01.2021.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : neuvedena.

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 5961-086/2021 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kancelář.

V Brně, 04.10.2021

Přibráný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.

hlavní provozovna

nám. 28.října 1896/3

602 00 B r n o

tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a jsou povinni na žádost OVM stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracoval :

Ing. Jaroslav Hába, MBA,

znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

Ing. Jaroslav Hába, MBA,

znalec odpovědný za činnost kanceláře

Otisk znalecké pečeti

H. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č. 5961-086/2021

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

5

1. Výpis z LV č. 4866
2. Výpis z LV č. 10001 - částečný
3. Informace o pozemku parc.č.1142/58

Elektronická verze

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2021 19:35:03

Okres: **CZ0642 Brno-město**

Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611778 Bystrc**

List vlastnictví: **4866**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Zemánek Zdeněk a Otrubová Jaroslava, Laštůvkova 726/55, Bystrc, 63500 Brno, Zemědělská 89/17, Černá Pole, 61300 Brno	670704/2265 635223/0049
--	----------------------------

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

garáž

6718, LV 10001

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.06.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2002.

V-5451/2002-702

Pro: Zemánek Zdeněk a Otrubová Jaroslava, Laštůvkova 726/55,
Bystrc, 63500 Brno, Zemědělská 89/17, Černá Pole, 61300 Brno

RČ/IČO: 670704/2265
635223/0049

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.09.2021 19:36:36

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2021 19:15:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystrc

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6718	19	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 4866				

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-4334/2002 /Hlc - § 1 ze dne 18.11.2002.

Z-30204/2002-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

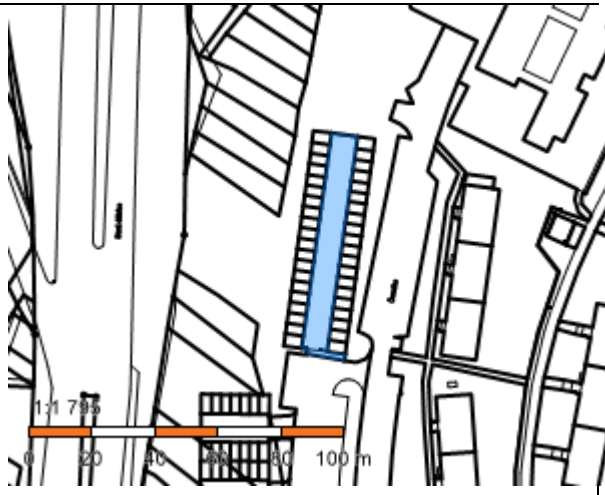
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.09.2021 19:32:56

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1142/58	
Obec:	Brno [582786]	
Katastrální území:	Bystrc [611778]	
Číslo LV:	15450	
Výměra [m ²]:	587	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Způsob využití:	jiná plocha	
Druh pozemku:	ostatní plocha	

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartoníčková Eva Ing. Ph.D., Laštůvkova 707/26, Bystrc, 63500 Brno	1/80
SJM Bednařík Jaroslav Ing. a Bednaříková Jaroslava	1/40
<i>Bednařík Jaroslav Ing., Opálkova 751/3, Bystrc, 63500 Brno</i>	
<i>Bednaříková Jaroslava, Kamenná 176/5, Štýřice, 63900 Brno</i>	
Blovská Adéla, Černého 842/12, Bystrc, 63500 Brno	1/40
Dvořák Miloš Ing., Černého 814/38, Bystrc, 63500 Brno	1/40
Dvořák Petr, Vondrákova 642/23, Bystrc, 63500 Brno	1/40
SJM Fabiánek Jaromír a Fabiánková Helena, č. p. 325, 66471 Chudčice	1/40
Fila Tomáš, Černého 842/12, Bystrc, 63500 Brno	1/40
Fixa Marek, Vodova 2929/53, Královo Pole, 61200 Brno	1/40
Gross Petr, Vavřínecká 1046/2, Komín, 62400 Brno	1/40
Hrabcová Dana JUDr., Černého 809/40, Bystrc, 63500 Brno	1/40
SJM Janeček Miroslav a Janečková Marie, Černého 837/26, Bystrc, 63500 Brno	1/40
SJM Juris Emil a Jurisová Kamila, Černého 815/45, Bystrc, 63500 Brno	1/40
Kandus Bohumil Ing., U Velké ceny 407/18, Kohoutovice, 62300 Brno	1/40
Kouřil Josef, Fleischnerova 931/9, Bystrc, 63500 Brno	1/40
Kučík Zdeněk, Tyršova 1562/6, 58601 Jihlava	1/40
Kvapil Jaroslav, Wollmanova 683/14, Bystrc, 63500 Brno	1/40
Mráz Marek doc. MUDr. Mgr. Ph.D., Karáskovo náměstí 2273/5, Židenice, 61500 Brno	1/40
Mrázová Markéta MVDr. Ph.D., Černého 786/17, Bystrc, 63500 Brno	1/40
SJM Norek Boris a Norková Květoslava, Větrná 614/18, Bystrc, 63500 Brno	1/40

Novotný Pavel Ing., Rybízová 475/3, Medlánky, 62100 Brno	1/40
Novotný Radoslav Ing. Ph.D., č. p. 16, 59401 Jabloňov	1/80
Okáč Jiří, Lipová 548/15, Staré Brno, 60200 Brno	1/40
Padělek František, Bieblova 156/6, Černá Pole, 61300 Brno	1/40
Palát Ivo JUDr., Vondrákova 664/64, Bystrc, 63500 Brno	1/40
SJM Severa Pavel RNDr. a Severová Květoslava, Černého 784/13, Bystrc, 63500 Brno	1/40
SJM Soják Petr Mgr. Ph.D. a Sojáková Petra Mgr., Filipova 821/6, Bystrc, 63500 Brno	1/40
Soldánová Eva Bc., Černého 805/56, Bystrc, 63500 Brno	1/40
SJM Soukup Josef PaedDr. a Soukupová Květoslava MUDr., Na Padělkách 685/15, Žebětín, 64100 Brno	1/40
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	1/20
Šmerdová Magdalena Ing., Štouračova 901/4, Bystrc, 63500 Brno	1/40
SJM Švagr Radek a Švagrová Iva Mgr., Veselská 231/88, 66441 Popůvky	1/20
Tešová Kateřina Ing., Černého 784/13, Bystrc, 63500 Brno	1/40
Topinková Hana, Černého 799/14, Bystrc, 63500 Brno	1/40
Tůmová Věra, Teyschlova 1114/6, Bystrc, 63500 Brno	1/40
Vedrůdi Gabriel Ing., Kounicova 60/87, Žabovřesky, 60200 Brno	1/40
Vrána Radomír, Mánesova 55/9, Královo Pole, 61200 Brno	1/40
SJM Weber Jan Ing. a Weberová Vlasta, Bzenecká 4197/11, Židenice, 62800 Brno	1/40
SJM Zabloudil Petr a Zabloudilová Eva, Wollmanova 676/15, Bystrc, 63500 Brno	1/40
Žůrek Vítězslav Ing., Píškova 685/14, Bystrc, 63500 Brno	1/40

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zřízení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.09.2021 11:00.