

---

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 1226 - 39 – 2018

---

### Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí

odměřené části parcel p.č. 1817/1, 1816, 1817/2, 1004/3 dle GP v příloze  
zapsané v KN na LV č.10001 pro k.ú. Říčany u Brna (č. 745545) v obci Říčany (č. 583839)

#### **Objednatel posudku:**

Obec Říčany u Brna, nám. Osvobození č.340, 664 82 Říčany u Brna

#### **Účel posudku:**

potřeby zadavatele

#### **Znalecký úkol:**

určení ceny obvyklé

#### **Způsob ocenění:**

modelové dle vyhl. 457/2017 Sb. a následné srovnávání

#### **Posudek vypracoval:**

Ing. Jiří Brázda, Dusíkova 906/39, 638 00 Brno

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu, samostatně jsou připojeny přílohy  
a předává se objednateli ve 2 vyhotovení

V Brně dne 5.9.2018

**Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění**

- a) - Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku  
 - vyhl.457/2017 Sb.  
 - zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) vč. přísl. vyhlášek  
 - zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)  
 - zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů vč. prováděcích vyhlášek
- b) Zhotovené Katastrálním úřadem:  
 - LV č.10001 pro k.ú. Říčany u Brna (č. 745545) v obci Říčany (č. 583839), LV s p.č. v příloze  
 - kopie katastrální mapy
- c) dodané objednavatelem posudku:  
 - geodetická dokumentace, GP pro rozměření pozemku č. 1104/1996, odměření p.č. 1817/1 "díl a" o 25 m2, p.č.1816, "díl b" o 3 m2, p.č. 1817/2 o 70 m2, p.č.1004/3 o 5 m2, GP v příloze
- d) zajištěné znalcem:  
 - územně plánovací dokumentace  
 - vlastní databáze obchodovaných cen  
 - nabídková a poptávková databáze sítě Internet
- e) informace a údaje sdělené vlastníkem  
 - skutečností zjištěné na místě, oceňují se odměřené díly

**Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí****LV č. pro k.ú. Říčany u Brna (č. 745545) v obci Říčany (č. 583839)**

Datum k němuž se ocenění provádí:  
 Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni **29.8.2018**

Datum provedení místního šetření :  
 Prohlídka nemovitostí provedena dne samostatně 31.8.2018

**A. Nález****DOKUMENTACE A SKUTEČNOST**

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace odpovídá skutečnosti. Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí - odměřené části parcel dle GP v příloze, evidovaná v KN na LV č.10001 pro k.ú. Říčany u Brna (č. 745545) v obci Říčany (č. 583839).

**Nevyjmenované obce:**

Základní cena stavebního pozemku nevymenované obci je určena podle vzorce:

$$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$$
 , kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku vymenovaného okresu, ve kterém se obec nachází

O1 - O6 hodnoty kvalitativního pásma znaku obce, ve které se stavební pozemek nachází

Obec **Říčany**, zákl. cena stav. pozemků je určena podle okresu Brno-venkov: **ZCv = 1 352 Kč/m<sup>2</sup>**.

<b>O1 Velikost obce</b>	
II. 2001 - 5000	0.85
<b>O2 Hospodářsko-správní význam obce</b>	
IV. Ostatní obce	0.70
<b>O3 Pořoha obce</b>	
III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1.02

<b>O4</b>	<b>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)</b>	
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1.00
<b>O5</b>	<b>Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)</b>	
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1.00
<b>O6</b>	<b>Občanská vybavenost v obci</b>	
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1.00

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Říčany je 821 Kč/m<sup>2</sup>.

Jedná se o odměřené části pozemků v majetku obce Říčany u Bma. Jedná se o okrajové části místní komunikace v obci a jen v případě p.č. 1400/3 o část vedenou v druhu orná, ta byla ovšem součástí veřejných ploch, v minulosti na okraji komunikace, její krajnice. Tyto části jsou historicky součástí pozemků v jednom funkčním celku s domem čp. 483. V záměru zadavatele je tuto nesrovnalost srovnat a to prodejem těchto odměřených částí k funkčnímu celku předmětné nemovitosti.

Poloha nemovitosti: v intravilánu obce

Konfigurace terénu: zvláňená

Okolní zástavba: domky v zahradách

Dopravní podmínky: místní komunikace

Inženýrské sítě: veškeré

Obchody, služby, úřady, školství, kultury, sport: veškeré

Pracovní možnosti: dobré

Typ nemovitosti: odměřené nevelké části místní komunikace, zeleného okraje, skutečnost užívání je součástí pozemků u domu. Zaměření viz GP v příloze.

Možnosti změny zástavby: netýká se

Možnosti dalšího stavebního rozšíření: netýká se

Součásti a příslušenství nemovitosti: netýká se

#### **POPIS CELKOVÝ:**

- umístění staveb na pozemku netýká se
- historie výstavby a pod. - netýká se
- urbanistické a objemové řešení - netýká se
- architektonické a dispoziční řešení - netýká se
- konstrukční řešení - netýká se
- objemové a plošné parametry - netýká se, jen viz. GP

#### **Vztah k územnímu plánu:**

- pro dané území platí schválený územní plán ANO
- nemovitost se nachází v zastavěném území ANO
- nemovitost se nachází v zastavitelném území ANO
- nemovitost je využívána v souladu s platným územním plánem ANO

#### **Stručná charakteristika nemovitosti z pohledu trhu:**

- segment trhu - zcela anomální nemovitost, běžně se vůbec neobchoduje
- vztah nabídky a poptávky - není žádný, nějakou srovnávací obvyklou cenu nelze nalézt
- časový horizont prodejnosti. a pod. - jen dle individuální a neobvyklé dohody

## **B. Analýza**

#### **Přístup tržního porovnání -**

předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, zejména z pohledu nabídky i poptávky, rovněž je nutná znalost realizovaných cen. Rovněž tento přístup indikuje horní hranici tržní hodnoty, nad kterou většinou znalý kupující není ochoten jít.

#### **Definice tržní hodnoty (IVS 1)**

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění

náležitěho marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

**Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb., § 2, odst.1)**

(1) Majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

2) **Mimořádnou cenou** se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

(3) **Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.**

**Závěr Analýzy trhu:**

**Pro výpočet nejsou použitelné realizované ani nabídkové ceny.**

Jak prokázal průzkum trhu, obdobné nemovitosti (viz Segment trhu nemovitých věcí) nejsou v daném regionu běžně obchodovány z důvodu malého nebo nulového počtu transakcí, případně naprosto atypické nemovitosti. Protože oceňovaný případ nevyhovuje definici obvyklé ceny dle § 2. odst.1 zákona č.151/1997 Sb. a rovněž nevyhovuje definici tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů, nelze pro ocenění použít oceňovací Standard č.1. (ocenění na základě tržní hodnoty). Z hlediska ocenění se jedná o netržní hodnotu a nelze provést odhad ceny obvyklé.

Realizované ceny ani databázi nabídkových cen tedy nelze využít.

Vzhledem k charakteru nemovité věci a její umístění v dané lokalitě byla pro ocenění použita ceny zjištěná dle příslušné prováděcí vyhlášky zákona o oceňování majetku. **V žádném případě se nejedná o cenu obvyklou.**

**Zdůvodnění:**

Přestože byla provedena kompletní analýza trhu, data obdobných nebo srovnatelných nemovitostí databáze registru nemovitostí Spolku soudních znalců České republiky ani vlastní databáze znalce bohužel nešla využít, nebyly nalezeny odpovídající vzorky ze současné doby.

## C. Ocenění cenou zjištěnou

### Přehled oceňovaného majetku

#### Skupina 1. pozemky, odměřené části

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
1004/3	Říčany u Brna	10001	orná půda	5 m <sup>2</sup>
1816 "b"	Říčany u Brna	10001	ostat.pl.	3 m <sup>2</sup>
1817/1, "a"	Říčany u Brna	10001	ostat.pl.	25 m <sup>2</sup>
1817/2	Říčany u Brna	10001	ostat.pl.	70 m <sup>2</sup>
<b>Celkem:</b>				<b>103 m<sup>2</sup></b>

#### **Pozemek číslo 1004/3 o výměře 5 m<sup>2</sup>**

**Informace o pozemku:**

Číslo:	1004/3
Způsoby využití:	Bude zahrada či společný dvůr
Katastr:	Říčany u Brna
List vlastnictví:	
Obec:	Říčany
Okres:	Brno-venkov
Skupina:	1. pozemky, odměřené části
Výměra:	5 m <sup>2</sup>
Druh pozemku:	orná půda
Zemědělská kultura:	ne
Stavební parcela:	ano
	Dle ÚP zastavitelná plocha.
Povinný způsob ochrany:	ne

**Pozemek je oceněn jako stavební pozemek, je s nimi v jednom funkčním celku.**

Výpočet ceny stav. pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 1):

**I - Index cenového porovnání**

IT ... index trhu 0.91 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č. 1. )

IO ... index omezujících vlivů 1 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č. 1. )

IP ... index polohy 1.09 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č. 1. )

$I = IT \times IO \times IP = 0.91 \times 1 \times 1.09 = 0.992$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Brno-venkov: 1 352 Kč/m<sup>2</sup>, upravená cena: 821 Kč/m<sup>2</sup>

**ZC = 821.00 Kč/m<sup>2</sup>**

**ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku**

ZC = 821.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.992 ... index cenového porovnání

$ZCU = ZC \times I = 821.00 \times 0.992 = 814.43 \text{ Kč/m}^2$

**Cena za celý pozemek:  $(814.43 \text{ Kč/m}^2 \times 5 \text{ m}^2) = 4 072.16 \text{ Kč}$**

**Díleč rekaptulace pozemku:**

Celková cena prostého pozemku číslo 1004/3: 4 072.16 Kč

Celková cena pozemku číslo 1004/3 včetně součástí: 4 072.16 Kč

**Cena zjištěná za celý pozemek: 4 072.16 Kč**

### **Pozemek číslo 1816 "b" o výměře 3 m<sup>2</sup>**

**Informace o pozemku:**

Číslo:	1816 "b"
Způsoby využití:	společný dvůr či zahrada
Katastr:	Říčany u Brna
List vlastnictví:	
Obec:	Říčany
Okres:	Brno-venkov
Skupina:	1. pozemky, odměřené části
Výměra:	3 m <sup>2</sup>
Druh pozemku:	ostatní plocha

Zemědělská kultura: Ne

Stavební parcela: ano

**Pozemek je oceněn jako stavební pozemek, je s ním v jednom funkčním celku.**

Výpočet ceny stav. pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 1):  
I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.91 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... index omezujících vlivů 1 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 1.09 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.91 \times 1 \times 1.09 = 0.992$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Brno-venkov: 1 352 Kč/m<sup>2</sup>, upravená cena: 821 Kč/m<sup>2</sup>  
ZC = 821.00 Kč/m<sup>2</sup>

**ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku**

ZC = 821.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.992 ... index cenového porovnání

$$ZCU = ZC \times I = 821.00 \times 0.992 = 814.43 \text{ Kč/m}^2$$

**Cena za celý pozemek:** (814.43 Kč/m<sup>2</sup> × 3 m<sup>2</sup>) : 2 443.30 Kč

**Dílí rekapitulace pozemku:**

Celková cena prostého pozemku číslo 1816 "b": 2 443.30 Kč

Celková cena pozemku číslo 1816 "b" včetně součástí: 2 443.30 Kč

**Cena zjištěná za celý pozemek: 2 443.30 Kč**

### **Pozemek číslo 1817/1, "a" o výměře 25 m<sup>2</sup>**

**Informace o pozemku:**

Číslo: 1817/1, "a"

Způsoby využití: společný dvůr či zahrada

Katastr: Říčany u Brna

List vlastnictví:

Obec: Říčany

Okres: Brno-venkov

Skupina: 1. pozemky, odměřené části

Výměra: 25 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: ostatní plocha

Zemědělská kultura: Ne

Stavební parcela: ano

**Pozemek je oceněn jako stavební pozemek, je s ním v jednom funkčním celku.**

Výpočet ceny stav. pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 1):  
I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.91 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO ... Index omezujících vlivů 1 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 1.09 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.91 \times 1 \times 1.09 = 0.992$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Brno-venkov: 1 352 Kč/m<sup>2</sup>, upravená cena: 821 Kč/m<sup>2</sup>  
ZC = 821.00 Kč/m<sup>2</sup>

**ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku**

ZC = 821.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.992 ... index cenového porovnání

$ZCU = ZC \times I = 821.00 \times 0.992 = 814.43 \text{ Kč/m}^2$

**Cena za celý pozemek:**  $(814.43 \text{ Kč/m}^2 \times 25 \text{ m}^2) = 20\,360.80 \text{ Kč}$

**Díčí rekapitulace pozemku:**

Celková cena prostého pozemku číslo 1817/1, "a": 20 360.80 Kč

Celková cena pozemku číslo 1817/1, "a" včetně součástí: 20 360.80 Kč

**Cena zjištěná za celý pozemek: 20 360.80 Kč**

**Pozemek číslo 1817/2 o výměře 70 m<sup>2</sup>****Informace o pozemku:**

Číslo: 1817/2

Způsoby využití: společný dvůr

Katastr: Říčany u Brna

List vlastnictví:

Obec: Říčany

Okres: Brno-venkov

Skupina: 1. pozemky, odměřené části

Výměra: 70 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: ostatní plocha

Zemědělská kultura: Ne

Stavební parcela: ano

**Pozemek je oceněn jako stavební pozemek je s ním v jednom funkčním celku.**

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stav. pozemků podle §4 odst. 1):

**I - Index cenového porovnání**

IT ... index trhu 0.91 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1. )

IO ... index omezujících vlivů 1 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1. )

IP ... index polohy 1.09 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1. )

$I = IT \times IO \times IP = 0.91 \times 1 \times 1.09 = 0.992$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Brno-venkov: 1 352 Kč/m<sup>2</sup>, upravená cena: 821 Kč/m<sup>2</sup>

**ZC = 821.00 Kč/m<sup>2</sup>**

**ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku**

ZC = 821.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.992 ... index cenového porovnání

$ZCU = ZC \times I = 821.00 \times 0.992 = 814.43 \text{ Kč/m}^2$

**Cena za celý pozemek:**  $(814.43 \text{ Kč/m}^2 \times 70 \text{ m}^2) = 57\,010.24 \text{ Kč}$

**Díčí rekapitulace pozemku:**

Celková cena prostého pozemku číslo 1817/2: 57 010.24 Kč

Celková cena pozemku číslo 1817/2 včetně součástí: 57 010.24 Kč

**Cena zjištěná za celý pozemek: 57 010.24 Kč**

**Součet celé skupiny 1. pozemky, odměřené části**

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra	Cena
1004/3	Říčany u Brna		orná půda	5 m <sup>2</sup>	4 072.16 Kč
1816 "b"	Říčany u Brna		ostat.pl.	3 m <sup>2</sup>	2 443.30 Kč
1817/1, "a"	Říčany u Brna		ostat.pl.	25 m <sup>2</sup>	20 360.80 Kč
1817/2	Říčany u Brna		ostat.pl.	70 m <sup>2</sup>	57 010.24 Kč
<b>Celkem:</b>				<b>103 m<sup>2</sup></b>	<b>83 886.50 Kč</b>

**D. Porovnávací způsob ocenění**

V tržním porovnání nelze využít podklady z databází internetu, realitních tiskovin a znalce. Tam se takové malé odměřené části podél obecní komunikace vůbec nenachází. Cena stavebních parcel je průměrně realizovaná za 2 500,-/m<sup>2</sup>, což je cena nereálná. Nejedná se ani o ucelenou část parcely vhodné a určené či skutečně využívané jako zajímavá či podstatná část parcel ve funkčním celku s jinými parcelami a se stavbou. Tam nelze úspěšně využít ani výsledovaného snížení za jisté zhoršující okolnosti a závady takovou běžnou cenu snižující. Tedy 2 500,-/m<sup>2</sup> krát snižující index.

Půjde ale jen o vzájemnou dohodu dvou stran.

Cena zjištěná modelově s využitím platné dle vyhlášky činí 814,50 Kč/m<sup>2</sup>. Tam je možno pouze využít zkušenosti, že cena zjištěná dle platné vyhlášky je vždy nižší než ceny obvyklé a to aspoň min. pouhým zaokrouhlením nahoru, jen o několik procent. V zajímavějších případech by šlo o zvýšení např. o 40%.

V tomto případě se však jedná o tak nezajímavé části a doměrky, nevýhodných tvarů, velikostí a historicky v jiném užívání než je vedeno, takže zvýšení ceny zjištěné dle vyhl. je sice oprávněně nutné a vhodné, avšak správné bude jen o cca asi 10% a tedy odhadem jen zaokrouhlením nahoru na celá sta za m<sup>2</sup>.

**Potom lze učinit závěr o stanovení obvyklé ceny za zadané nemovitosti - odměřených částí parcel - na 900,-/m<sup>2</sup>.**

Skupina	Cena - rekapitulace
1. pozemky, odměřené části	900.00 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>103.00 m<sup>2</sup> x 900,-/m<sup>2</sup> = 92 700 Kč</b>



**E. Závěr**

**Celková cena zjištěná dle vyhl.: 83 887 Kč**  
**Celková cena porovnávacím způsobem: 92 700 Kč**

**ZÁVĚREČNÝ VÝROK:**

Při zvážení všech okolností, které mají vliv na cenu obvyklou výše specifikované nemovité věci,  
 ji odhaduji částkou:

**92 700 Kč**

**Slovy: devadesátdvatisícisedumset Kč**

V Brně 5.9.2018

Ing. Jiří Brázda, znalec


**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně 12.4.1996,  
 č.j. Spr.3395/95 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví CENY a ODHADY, se specializací pro  
 odhady nemovitostí a pro základní obor STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby bytové a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1226 ve znaleckém denku.  
 Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 39/18.

V Brně 5.9.2018

Otisk kulatého razítka

Znalec:

Ing. Jiří Brázda, Dusíkova 906/39, 638 00 Brno


