



## Ocenění nemovitostí č. 137-3259-2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 644/6 v bytovém domě č.p. 644 postaveném na pozemku p.č. 1063/7 o výměře 153m<sup>2</sup> v k.ú. Horní Heršpice a obci Brno dle LV 1495 a 1336



**Objednatel posudku:**

REXIM REALITY, s.r.o.  
Na Vinici 882/31  
100 00 Praha 10

**Účel posudku:**

**Prodeje nemovitosti uskutečněného dražbou  
na základě zákon 26/2000 Sb, ve znění pozdějších předpisů**

**Podle stavu ke dni 22.6.2012 odhad vypracoval:**

**Luboš Šimůnek**  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 24.6.2012

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

#### **Ocenění je vypracováno pro potřeby**

- Prodeje nemovitosti uskutečněného dobrovolnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování odhadu ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.**

*Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 7/2009 Sb. a zákona č. 223/2009*

#### § 13

##### **Odhad ceny předmětu dražby**

- (1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,<sup>7)</sup> jeho organizační složku,<sup>8)</sup> nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,<sup>9)</sup> musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.<sup>10)</sup> Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.
- (2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.
- (3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

#### § 20

##### **Dražební vyhláška**

- (1) Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:
- a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
  - b) označení dražebníka,
  - c) místo, datum a čas zahájení dražby,
  - d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,

**Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.**

*Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů*

- (1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy<sup>1)</sup>. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.
- (2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen<sup>2)</sup> a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

#### §2

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

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

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

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který 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,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

**Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.**

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby 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.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

## **METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :**

### **METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

### **METODA VÝNOSOVÁ :**

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

### **METODA POROVNÁVACÍ :**

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

### **APLIKACE METOD :**

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

***Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejuvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti***

### **Rozsah ocenění**

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle objednávky, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku a dále v části ocenění.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti  
Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti  
Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí  
Ekologické zatížení nemovitosti  
Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku  
Vlastnictví jednotlivých částí majetku  
Ostatní zjištěné vlivy

## **Analyza ocenění**

*Nelepší přehled o cenách bytů dává metoda porovnávací, protože s byty a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných. Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.*

*Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé byty jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.*

*Naopak nájemní vztah k nemovitosti je závadou bránící řádnému zobchodování nemovitosti, řádově snižují cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.*

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: bytová jednotka č. 644/6  
Horní Heršpice 644  
602 00 Brno

Region: Jihomoravský  
Okres: Brno-město  
Katastrální území: Horní Heršpice

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22.6.2012 za přítomnosti zástupce majitele.

## **4. Podklady pro vypracování odhadu:**

**Podklady dodané objednatelem**

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- prohlášení vlastníka budovy

## Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti
- Fotodokumentace

Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

*Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatel předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.*

## 5. Použitá literatura:

- úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003
- teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 2010
- nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996
- byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997
- metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007
- vyhláška č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky 453/2008 SB. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VII.vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004
- JUDr. Fiala, Doc. Bradáč – Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, IV.vydání, Linde Praha a.s., 1996
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z,III. vydání, Linde Praha a.s., 2001
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2008,2009, 2010, 2011 a 2012

## 6. Vyjádření realitních kanceláří:

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce.

Pro zjištění tržního nájemného byly dále použity informace z portálu IRIS, které vychází z dostatečného počtu statisticky vedených informací.

## **7. Vlastnické a evidenční údaje:**

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je v oddíle A veden jako vlastní:

Vlastnické právo

**Chmura Aleš, Bednářova 644/1a, Brno - jih, Horní Heršpice**  
**r.č. 721013/5570**

**Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK.** (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů. )

## **8. Dokumentace a skutečnost:**

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu ani další podklady o přestavbách či modernizaci nemovitosti.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti a na základě informací majitele ohledně původního stáří nemovitosti a jednotlivých stavebních konstrukcí a dalších součástí nemovitosti.

Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí.

Opotřebení nemovitosti je stanoveno na základě zjištěných závad a skutečného stavu jednotlivých stavebních konstrukcí tak jak byl shledán při prohlídce a zaměření znalcem a je platné ke dni ocenění.

## **9. Celkový popis nemovitosti:**

Nemovitost se nachází mezi souvislou zástavbou obytných objektů v části města Horní Heršpice u místní zpevněné komunikace. Je situován v blízkosti dálničního tahu a železničního koridoru s optimální dostupností do centra města. Město je vybaveno hlavní prodejní sítí, administrativním centrem, bankami, hotely a školami.

Bytový dům byl postaven na základě stavebního povolení jako dům bytový. Pro tento účel je stále využíván a jedná se o bytový objekt.

Nemovitost je zděný čtyřpodlažní objekt napojený na přívod elektrického proudu, místní vodovodní řád, kanalizaci a plyn.

Údržba domu je dobrá, objekt nevykazuje výrazné opotřebení prvků dlouhodobé životnosti.

Bytový dům je součástí areálu obdobných objektů, jedná se o řadový vnitřní objekt. Předmětem ocenění je bytová jednotka ve vchodě vchodem označeným č.p. 644 o velikosti 61,26m<sup>2</sup>. Pozemek p.č. 1063/7 tvoří spolu s nemovitostí č.p. 644 jednotný funkční celek, parcela je protáhlého

obdélníkového tvaru, přístup je po zpevněné komunikaci.

K bytové jednotce přísluší podíl na bytovém domě č.p. 644 a uvedeném pozemku ve velikosti 6126/56276 a tvoří jeden celek bez možnosti rozdělení.

Všechny ostatní skutečnosti, okolnosti a podmínky ovlivňující hodnotu nemovitosti jsou zřejmé z části ocenění nemovitosti.

## B. Odhad

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

### **Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)**

#### a) Porovnávací hodnota

#### a<sub>1</sub>) Bytová jednotka - § 25

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu: Bytový prostor  
Poloha objektu: Brno  
Stáří stavby: 20 roků  
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 33 039,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **Podlahové plochy bytu:**

byt:	=	61,26 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytu:	=	61,26 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	61,26 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy - celkem:	=	<b>61,26 m<sup>2</sup></b>

#### **Výpočet indexu cenového porovnání:**

#### **Index vybavení:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Garážové stání	IV	0,10
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01



8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 20 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,00 = \mathbf{1,281}$$

**Index polohy:**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, silnic s kamionovou a nákladní dopravou, železnic, letiště, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby atd.	I	-0,07
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,930}$$

**Index trhu s nemovitostmi:**

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,281 * 0,930 * 0,900 = \mathbf{1,072}$$

**Ocenění:**

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 33\,039,- \text{ Kč/m}^2 * 1,072 = 35\,417,81 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 35\,417,81 \text{ Kč/m}^2 * 61,26 \text{ m}^2 = 2\,169\,695,04 \text{ Kč}$$

**Bytová jednotka - zjištěná cena** = 2 169 695,04 Kč

**Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**

**a) Bytová jednotka** = 2 169 700,- Kč

**Cena objektů činí celkem** 2 169 700,- Kč

## Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

### a) Pozemky

#### a<sub>1</sub>) Pozemky - § 27 - § 32

#### Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	1063/7	153,00	1 100,00	168 300,-
Součet				168 300,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 16 830,-
Mezisoučet				185 130,-
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 1,2890
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1540
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				514 014,56

Pozemky - zjištěná cena = 514 014,56 Kč

#### Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 514 010,- Kč

Cena pozemků činí celkem 514 010,- Kč

## Porovnávací metoda

### Popis oceňované stavby

Název : Bytová jednotka č. 644/6 včetně podílu na bytovém domě a pozemcích

Druh nemovitosti: Obytné domy

Konstrukce: zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 4

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 153 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha hlavního objektu: 153 m<sup>2</sup>

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 1,00

Výtah: ne

Přípojky: všech sítí

Technický stav objektu: dobrý

Příslušenství nemovitosti: bez

Garáž: v objektu

Stáří objektu: 20 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	61,26 m <sup>2</sup>

### Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,200
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,030
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,000
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	0,940
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,060
6. Školství	0,94	1,06	1,060
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,060
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,060
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,020
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,060
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,040
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,040
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,060
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,050
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,060
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,060
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,060
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,050
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,040
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,100
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,840
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,050
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,850
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,100
<b>Výsledný koeficient:</b>			<b>2,483</b>

## Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Název: Bytová jednotka včetně podílu na pozemku</b>				
Adresa	Kuřim, 664 34 Kuřim				
Popis:					
Druh nemovitosti	Obytné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	2 roky	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	6	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	520 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	520 m <sup>2</sup>		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	mimo plynu				
Příslušenství	bez				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	580 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	1,00	Cena po úpravě	580 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	24,00 m <sup>2</sup>	24 166,67 Kč/m <sup>2</sup>	17 030,77 Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,03	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,419

<b>Objekt č.: 2</b>	<b>Název: Bytová jednotka včetně podílu na pozemku</b>				
Adresa	Adamov, 679 04 Adamov				
Popis:					
Druh nemovitosti	Obytné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	51 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	6	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	409 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	409 m <sup>2</sup>		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	mimo plynu				
Příslušenství	kolny				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	750 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,90	Cena po úpravě	675 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn.		

		(JCS <sub>i</sub> )	ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	36,00 m <sup>2</sup>	18 750,- Kč/m <sup>2</sup>	15 547,26 Kč/m <sup>2</sup>

**Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí**

1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitosti	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,03	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,85	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,206

**Objekt č.: 3      Název: Bytová jednotka včetně podílu na pozemku**

Adresa      Brno, 602 00 Brno

**Popis:**

Druh nemovitosti	Obytné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	45 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	3	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	320 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	320 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ne
Přípojky	mimo plynu		
Příslušenství			

**Požadovaná nebo kupní cena**

Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře
Požadovaná cena	1 400 000,- Kč
Koef. úpravy ceny	0,95
Cena po úpravě	1 330 000,- Kč

**Výměry a jednotkové ceny**

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	50,00 m <sup>2</sup>	26 600,- Kč/m <sup>2</sup>	16 942,68 Kč/m <sup>2</sup>

**Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí**

1. Velikost obce - obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitosti	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,06	6. Školství	1,06
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,94
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,570

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny <i>SJP</i> porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Bytová jednotka včetně podílu na pozemku					17 030,77
2. Bytová jednotka včetně podílu na pozemku					15 547,26
3. Bytová jednotka včetně podílu na pozemku					16 942,68
SJC – minimum					15 547,26
SJC – průměr					16 507,00
SJC – maximum					17 030,77
Index oceňovaného objektu	2,483	2,483	2,483	2,483	2,483
JCO – minimum					38 604,00
JCO – průměr					40 987,00
JCO – maximum					42 287,00
Výměry oceňované stavby					61,26
CO – minimum					2364881
CO – průměr					2510864
CO – maximum					2590502

#### Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální:	2 364 881,- Kč
Průměrná:	2 510 864,- Kč
Maximální:	2 590 502,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$

$$= 2510864 - [0,15 * (2590502 - 2364881)] = 2 477 020,85 \text{ Kč}$$

**Bytová jednotka č. 644/6 včetně podílu na bytovém domě a pozemkách - výsledná cena = 2 477 020,85 Kč**

### C. Rekapitulace

#### Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	2 169 700,- Kč
Administrativní cena pozemků:	514 010,- Kč
<b>Administrativní cena celkem:</b>	<b>2 683 710,- Kč</b>

#### Porovnávací cena:

<b>Porovnávací cena celkem:</b>	<b>2 477 020,- Kč</b>
---------------------------------	-----------------------

**Obvyklá cena:**

**2 500 000,- Kč**

slovy: dvamilionpětsettisíc Kč

Výsledný odhad tržní hodnoty je platný za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje volný bez dalších výdajů na vyklizení a vyprázdnění a jeho technický stav se v žádném případě zásadně nezhorší (bude odpovídat běžnému opotřebení).

Nejlepší přehled o cenách bytů a obytných domů domů dává metoda porovnávací, protože s byty a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná.

V daném případě na základě všech výše uvedených faktorů ovlivňujících navrhovanou hodnotu se v závěrečném porovnání přikláním zejména k hodnotě zjištěné porovnávací metodou s přihlédnutím ke všem uvedeným faktorům a k aktuální situaci na trhu k datu ocenění.

Ocenění závad které , které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou.  
Nebyly zjištěny.

V Žebráku, 24.6.2012

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák



#### D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 137- 3259-2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 137-2012

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.