



## Ocenění nemovitostí č. 183- 3900- 2014

O ceně obvyklé objektu bydlené bez č.p. - rozestavěná stavba na pozemku p.č. st. 278/302 s příslušenstvím a pozemky p.č. st. 278/302 a 278/301 jak je vedeno na LV 433 pro k.ú. Proseč u Březiny a obec Březina v okrese Brno – venkov



**Objednatel posudku:**

QI investiční společnost, a.s.  
Rybná 682/14  
110 05 Praha 1

**Účel posudku:**

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

**Podle stavu ke dni 5.3.2014 odhad vypracoval:**

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 10.3.2014

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného nedobrovolnou 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:
- že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
  - označení dražebníka,
  - místo, datum a čas zahájení dražby,
  - označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby vážnoucích 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 přikládána 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 dosažovaného 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 snížená 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 sníženého 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 nejméněji 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 nemovitostí 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

## **Analýza ocenění**

*Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy 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.*

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: objekt bydlení  
Proseč bez  
679 05 Březina

**Region:** Jihomoravský

**Okres:** Brno-venkov

**Katastrální území:** Proseč u Březiny

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

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5.3.2014 za přítomnosti osobně znalec.

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

### **Podklady dodané objednatelem**

- Vypis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

### **Podklady zajištěné zhotovitelem**

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

### **Omezující podmínky**

**Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem 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 - 1995

Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996

Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001

Byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997

Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

## **6. Vyjádření realitních kanceláří:**

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

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

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 a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

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

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

**Příbyl Petr r.č. 800420/4010**

### **Výčet rizik nemovitosti**

- ← Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- ← Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ← Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena a jiná omezení
- ← Stavba je dispozice určena k bydlení
- ← Nemovitost je v užívání i když nezkolaudována
- ← Stavba je dokončena a schopna užívání

## **8. Dokumentace a skutečnost:**

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

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.

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.

### **9. Celkový popis nemovitosti:**

#### **Obec Březina**

Poloha obce a okolí : Na silnici III třídy 15 km severo východně od Brna na okraji CHKO Moravský kras

Počet obyvatel: 271

Infrastruktura : jedná se o obec bez základní infrastruktury

#### **Soubor oceňovaných nemovitostí :**

Objekt bydlení bez č.p. na pozemku p.č. 278/302

Další stavby: nejsou

Pozemek p.č. 378/302 - zastavěná plocha a nádvoří - 79m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 378/301 - orná půda 294m<sup>2</sup>

#### **Poloha v obci:**

Na okraji zastavěné část obce, příjezd zpevněnou účelovou komunikací.

#### **Technický popis nemovitostí :**

Hlavní objekt zděná stavba rodinného domku bez podsklepení se sedlovou střechou s podkrovím.

Objekt má přípojky elektřiny, vody, kanalizace s rozvody. Vytápění ÚT.

Hlavní konstrukce zdivo, stropy rovný podhled, krov sedlový vaznicové soustavy tesařského provedení, krytina skládaná.

Stavba asi z roku 2008 ve velmi dobrém, stavu - novostavba.

Objekt je svým řešením určen k bydlení, je veden v KN jako objekt rozestavěný, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

#### **Skutečnosti rozhodné pro ocenění:**

**Závady:** malá výměra pozemků, problematický příjezd a parkování v okolí nemovitosti

**Klady nemovitosti:** velmi dobrý stav - novostavba

## B. Odhad

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

#### Porovnávací metoda

##### Popis oceňované stavby

Název : Objekt bydlení Brno venkov  
 Druh nemovitosti: Rodinné domy  
 Konstrukce: zděné  
 Počet nadzemních podlaží: 1  
 Poloha: samostatně stojící  
 Podkroví: ano  
 Pozemky celkem: 373 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 294 m<sup>2</sup>  
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 1,27  
 Výtah: ne  
 Přípojky: přípojky  
 Technický stav objektu: výborný  
 Příslušenství nemovitosti: venkovní úpravy  
 Garáž: není  
 Stáří objektu: 5 roků

##### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	477,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	182,00 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	155,00 m <sup>2</sup>

##### Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,990
2. Správní funkce	0,97	1,03	0,970
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,100
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,060
5. Obchod a služby	0,94	1,06	0,980
6. Školství	0,94	1,06	0,940
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,000
9. Hotely ap.	0,98	1,02	0,980
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,060
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,060



12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,000
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,030
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,060
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	0,990
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	1,020
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,060
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	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	1,000
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,100
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,000
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,050
<b>Výsledný koeficient:</b>			<b>2,010</b>

### Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Název: Objekt bydlení Brno venkov</b>				
Adresa	Rosice bez				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	0 roků		Stav objektu	výborný	
Počet nadz. podlaží	1		Počet podzemních podlaží	0	
Výměra pozemku	800 m <sup>2</sup>		Zastavěná plocha	147 m <sup>2</sup>	
Garáž	není		Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky				
Příslušenství	venkovní úpravy				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	4 300 000,- Kč	
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:	512,00 m <sup>3</sup>		8 398,44 Kč/m <sup>3</sup>	5 947,90 Kč/m <sup>3</sup>	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	255,00 m <sup>2</sup>		16 862,75 Kč/m <sup>2</sup>	11 942,45 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:	147,00 m <sup>2</sup>		29 251,70 Kč/m <sup>2</sup>	20 716,50 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,01	8. Kultura a sport	1,01	9. Hotely apod.	1,00

10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	0,99	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,06	14. Orientace ke světovým stranám			0,94
15. Konfigurace terénu	0,92	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	0,99
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,05	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,02
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,90	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,412

<b>Objekt č. 2</b>		<b>Název: Objekt bydlení Brno venkov</b>			
Adresa		Sutice bez,			
Popis:					
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu		0 roků	Stav objektu		výborný
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží		0
Výměra pozemku		10007 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		194 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky				
Příslušenství	venkovní úpravy				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	3 800 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:	600,00 m <sup>3</sup>		6 333,33 Kč/m <sup>3</sup>	2 502,30 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:	194,00 m <sup>2</sup>		19 587,63 Kč/m <sup>2</sup>	7 739,09 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	0,99	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,98	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	1,06	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	1,01
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,03	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,05	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,05
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celkem	1,10	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	2,531

<b>Objekt č. 3</b>		<b>Název: Objekt bydlení Brno venkov</b>			
Adresa		Chudčice bez, Chudčice			
Popis:					
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu		1 rok	Stav objektu		výborný
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží		0
Výměra pozemku		412 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		76 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				

Přípojky	přípojky				
Příslušenství	venkovní úpravy				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	4 480 000,- Kč	
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	512,00 m <sup>3</sup>	8 750,- Kč/m <sup>3</sup>	4 188,61 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	147,00 m <sup>2</sup>	30 476,19 Kč/m <sup>2</sup>	14 588,89 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:	76,00 m <sup>2</sup>	58 947,37 Kč/m <sup>2</sup>	28 217,98 Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	0,99	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,98	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	1,06	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,03	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	0,99
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,05	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celkem	0,90	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	2,089

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Objekt bydlení Brno venkov	5 947,90	11 942,45			20 716,50
2. Objekt bydlení Brno venkov	2 502,30				7 739,09
3. Objekt bydlení Brno venkov	4 188,61	14 588,89			28 217,98
SJC – minimum	2 502,30	11 942,45			7 739,09
SJC – průměr	4 213,00	13 266,00			18 891,00
SJC – maximum	5 947,90	14 588,89			28 217,98
Index oceňovaného objektu	2,010	2,010	2,010	2,010	2,010
JCO – minimum	5 030,00	24 004,00			15 556,00
JCO – průměr	8 468,00	26 665,00			37 971,00
JCO – maximum	11 955,00	29 324,00			56 718,00
Výměry oceňované stavby	477,00	182,00			16,11
CO – minimum	2399310	4368728			2411180
CO – průměr	4039236	4853030			5885505
CO – maximum	5702535	5336968			8791290

### Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 2 399 310,- Kč

Průměrná: 4 925 924,- Kč

Maximální: 8 791 290,- Kč

---

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 4925924 - [0,15 * (8791290 - 2399310)] = 3 967 127,- \text{ Kč}$$

---

Objekt bydlení Brno venkov - výsledná cena = 3 967 127,- Kč

## C. Rekapitulace

### Porovnávací cena:

Porovnávací cena včetně pozemků celkem: 3 967 130,- Kč

**Obvyklá cena:**

**4 000 000,- Kč**

slovy: čtyřmiliony Kč

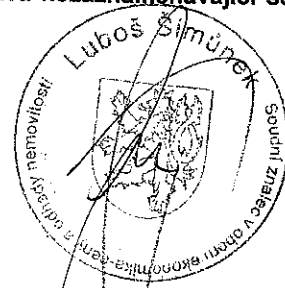
V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

### Závady nemovitosti:

Na nemovitosti neváznou žádná práva omezující právo vlastnické ani jiná práva nezaznamenávající se do KN která by nezanikla přiklepem.

V Žebráku, 10.3.2014

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. 183 - 3900-2014 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 183-2014