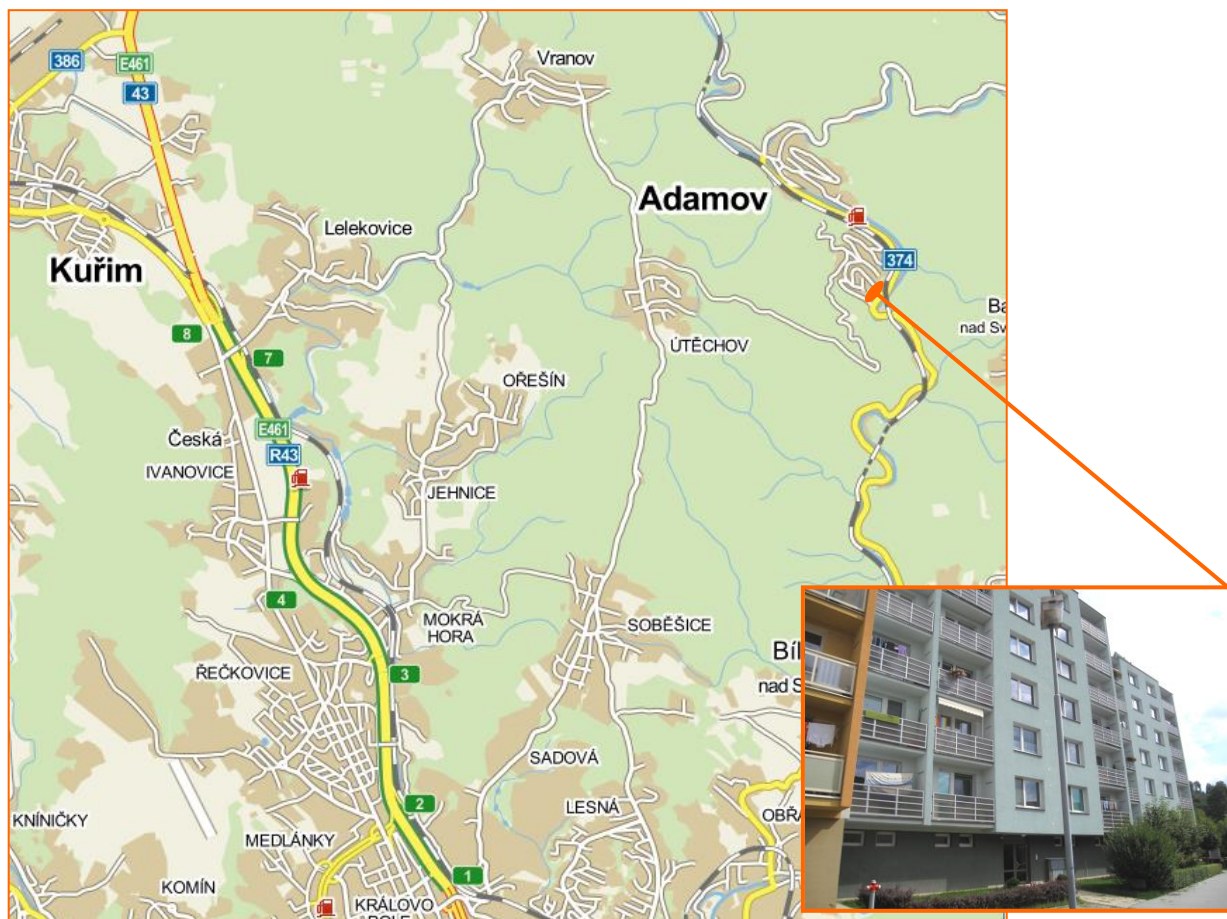


# Znalecký posudek č. 1536/2013

obvyklé ceně

**nemovitosti – bytová jednotka č. 360/4 v budově č.p.p. 360, 361  
při ulici Petra Jilemnického č.or. 27 v Adamově včetně podílu na společných částech  
domu a pozemků parc.č.St. 660 a parc.č.St. 661 ve výši 580/20622**

vše v katastrálním území Adamov, obci Adamov, okres Blansko  
podle stavu **ke dni prohlídky tj. 2. 9. 2013.**



**Objednatel posudku:**

PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Účel posudku:**

podklad pro dražební řízení

**Ocenění v ceně obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zák. č. 121/2000 Sb., ke dni prohlídky 2.9.2013 zpracovala:**

Ing. Lucie Janíčková - znalec  
Mutěnická 8  
628 00 Brno

Posudek obsahuje 13 stran textu a 2 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.  
V Brně, dne 17.9.2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitosti – bytová jednotka č. 360/4 v budově č.p.p. 360, 361 při ulici Petra Jilemnického č.or. 27 v Adamově včetně podílu na společných částech domu a pozemků parc.č.St. 660 a parc.č.St. 661 ve výši 580/20622 vše v katastrálním území Adamov, obci Adamov, okres Blansko podle stavu ke dni prohlídky tj.: 2. 9. 2013.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1138 – byt, LV č. 976 – budova a pozemky u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Blansko.

### 2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Petra Jilemnického č.p.p. 360/č.or. 27, Adamov

Kraj: Jihomoravský

Okres: Blansko

Obec: Adamov

Katastrální území: Adamov

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídku a zaměření nemovitosti jsem provedla dne 2.9.2013 za přítomnosti paní Evy Klímové – vlastníka bytové jednotky.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- ♦ výpis z katastru nemovitostí LV č. 1138 – vyhotoveno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město – PÚ: 5840/2013 – **příloha č. 1**
- ♦ výpis z katastru nemovitostí LV č. 976 – budova a pozemek – informativní internetová databáze
- ♦ kopie katastrální mapy – internetová databáze
- ♦ znalecký posudek č. 442-39/12 vypracovaný Ing. Janou Sedláčkovou o ceně bytové jednotky č. 360/4 v k.ú. Adamov, poskytnutý paní Klímovou
- ♦ mapa Adamov zveřejněná na serveru seznam.cz s vyznačením polohy nemovitosti – **viz. titul. strana a text**
- ♦ fotodokumentace pořízená znalcem dne 2.9.2013 – **viz. text**
- ♦ údaje sdělené vlastníci nemovitosti – paní Evou Klímovou
- ♦ skutečnosti zjištěné prohlídkou na místě samém dne 2.9.2013

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

**Ve výpisu** z Katastru nemovitostí **LV č. 1138** je jako vlastník oceňované bytové jednotky č. 360/4 v budově č.p.p. 360, 361 na pozemcích parc.č.St. 660, 661 vše v katastrálním území a obci Adamov uvedena:

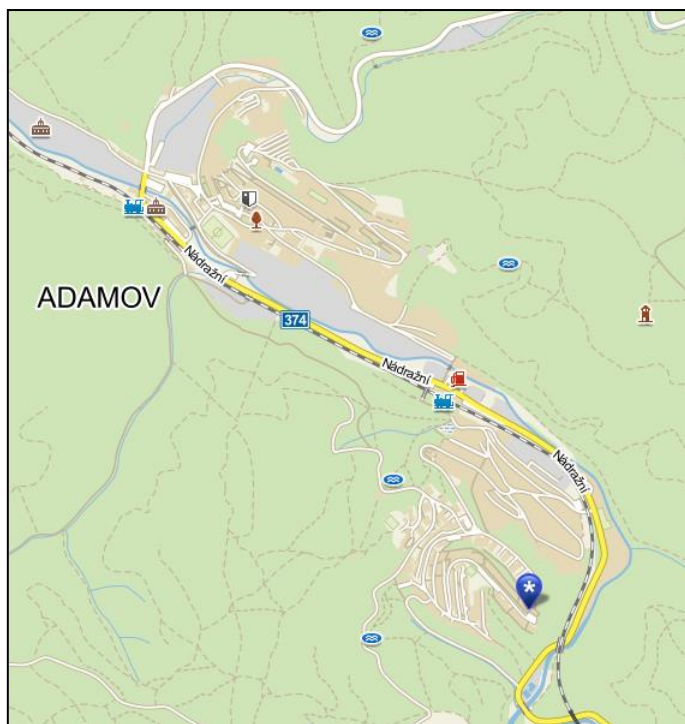
Eva Klímová, Petra Jilemnického 360/27, 679 04 Adamov

*Na oceňovaném majetku nevážnou věcná břemena, která by byla zapsána v části „C“ listu vlastnictví - omezení vlastnického práva, další omezení zapsána v části CLV – viz. příloha č. 1, nejsou v obvyklé ceně vyhodnocována.*

### 6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace na oceňovanou nemovitost nebyla znalci poskytnuta. Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala měřením a prohlídkou na místě samém dne 2.9.2013, z podkladů (viz. výše) a na základě sdělení účastníka místního šetření.

### 7. Celkový popis nemovitosti



Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 360/4 v budově č.p.p. 360, 361 při ulici Petra Jilemnického č.or. 27 v Adamově včetně podílu na společných částech domu a pozemků parc.č.St. 660 a parc.č.St. 661 ve výši 580/20622 vše v katastrálním území Adamov, obci Adamov, podle stavu ke dni prohlídky tj. 2. 9. 2013.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1138 – byt, LV č. 976 – budova a pozemky u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Blansko.

Bytový dům č.op. 360, 361 je při klidné slepé ulici Petra Jilemnického při jižním okraji Adamova, která je bez provozu MHD, okolní zástavba je tvořena obdobnými bytovými domy v panelové technologii. Od centra Adamova – městského úřadu, je lokalita vzdálena cca 4,5 km jihovýchodně. Parkovací možnosti jsou jihozápadně od bytového domu

na odstavném parkovišti.

Panelový dům je koncový řadový se dvěma vchody respektující č.p.p./č.or., má celkem 6 nadzemních a 1 podzemní podlaží, v budově je v každém vchodě výtah; celkem je v budově 36 bytů, v každém vchodě 18, nebytové prostory se zde nenacházejí. V podzemním podlaží, kde je vstup do budovy jsou technické místnosti a sklepní boxy, v nadzemních podlažích jsou byty. Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 2.NP vchodu č.p.p. 360/č.or. 27. Budova z roku 1977 je po revitalizaci v 2008 – svislé vedení IS, zateplení, fasáda, okna, lodžie; byt je v původním stavu.

Technický stav a standard bytu odpovídá stáří, vybavení je standardní v rámci panelových domů. Příslušenství bytu tvoří sklepní box v 1.PP a lodžie.

Bytový dům stojí na pozemcích parc.č.St. 660 a parc.č.St. 661 – zastavěná plocha a nádvoří v podílovém spoluvlastnictví majitelů jednotek. Přístupové pozemky jsou městské.

Bytová jednotka je napojena na el. energii, vodovod, plynovod a kanalizaci, anténní rozvod, domovní zvonek. Vytápění je ústřední dálkové z centrální kotelny, ohřev TUV obdobně.

Obec Adamov se nachází na území okresu Blansko a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Blansko. Obec Adamov se rozkládá cca 7 kilometrů jižně od Blanska a cca 22 km severně od městské aglomerace Brno. Dopravně je Adamov z Brna dostupný po silnici II. tř. č. 374, stejně tak i okresní město Blansko, přes Adamov vede elektrifikovaná trať Brno – Česká Třebová; nejbližší železniční stanice je cca 2 km. Trvalý pobyt na území tohoto malého města má úředně hlášeno kolem 4820 obyvatel. Protéká zde řeka Svitava.

Z hlediska občanské vybavenosti je v obci MŠ, ZŠ, jsou zde sportoviště, pošta, policejní stanice, ordinaci zde má praktický lékař i stomatolog, ve městě jsou základní služby a obchody. Ve městě je provedena plynifikace, kanalizace i veřejný vodovod. Z hlediska pracovních příležitostí jsou v Adamově strojírenské podniky, kompletní nabídka je v Brně.

## 8. Obsah posudku

### Stanovení ceny obvyklé

**Bytová jednotka č. 360/4 v budově č.p.p. 360, 361 při ul. Petra Jilemnického č.or. 27 včetně podílu na pozemcích, součástí a příslušenství v k.ú. Adamov a obci Adamov**

## B. Posudek

### Stanovení ceny obvyklé

#### Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1. metoda nákladová
2. metoda výnosová
3. metoda porovnávací

Vzhledem k účelu ocenění a také vzhledem k tomu, že s obdobnými nemovitosti se na realitním trhu běžně obchoduje, pro stanovení obvyklé ceny bude použita **metoda porovnávací**. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

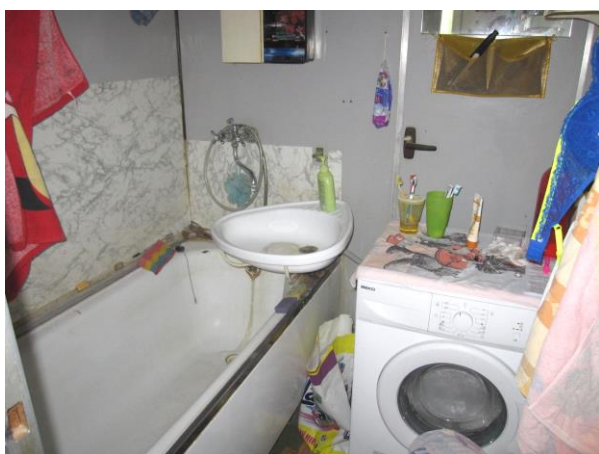
Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní obvyklá cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.



**Obvyklá cena - bytové jednotky č. 360/4 v budově č.p.p. 360, 361 při ul. Petra Jilemnického č.or. 27 včetně podílu na společných částech domu a pozemcích, součástí a příslušenství v k.ú. Adamov a obci Adamov**



Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 360/4 v budově č.p.p. 360, 361 při ulici Petra Jilemnického č.or. 27 v Adamově včetně podílu na společných částech domu a pozemků parc.č.St. 660 a parc.č.St. 661 ve výši 580/20622 vše v katastrálním území Adamov, obci Adamov, podle stavu ke dni prohlídky tj. 2. 9. 2013.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1138 – byt, LV č. 976 – budova a pozemky u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Blansko.

Panelový bytový dům z roku 1977 je řadový koncový se dvěma vchody, má celkem 6 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je s plochou střechou s foliovou krytinou, je zateplená, okna jsou plastová, bytová jádra původní umakartová. Podlahy jsou ve spol. prostorách teracové, v prostoru sklepních kójí betonové, v budově je v každém vchodě výtah. V budově je v 1.PP vstup do budovy s komunikačními prostory, technické zázemí a

sklepní kóje, v dalších 6 NP jsou bytové jednotky. V budově je celkem 36 bytů, nebytové prostory zde nejsou. Budova je napojena na přípojky elektro, vody, kanalizace, plynu, dálkového vytápění a TUV, kabel. TV, internet; přístup z veřejné komunikace ulice Petra Jilemnického na pozemcích města Adamov. Revitalizace budovy byla provedena: 2008 – svislé vedení IS, okna, zateplení, fasáda.

Byt č. 360/4 - 2+1 je ve 2.NP vchodu č.pop. 360 s původním umakartovým bytovým jádrem, okna jsou plastová, hladké a prosklené dveře, koupelna: vana, plechové otočné umyvadlo, odd. WC. Kuchyň - kuch. linka se zařiz. předměty: kombin. sporák, digestoř, dřez. Podlahy: PVC – kuchyně a předsín, vlysové - pokoje. Podrobnosti viz tabulka konstrukce a vybavení stavby.

Dispoziční řešení: vstup z podesty 2.NP do předsíně, odtud vstup na WC, vlevo vstup do kuchyně, odtud do koupelny. Z předsíně je čelně přístup do šatny a vlevo a vpravo do pokojů. Orientace bytu - pokoj a kuchyně – severovýchod zeleň, pokoj s lodžii – jihozápad ulice Petra Jilemnického.

Bytová jednotka je k datu ocenění způsobilá pro rodinné bydlení; byt je užíván vlastníkem bytu s rodinou k bydlení.

Pozemky parc.č.St. 660 a parc.č.St. 661 – zastavěná plocha a nádvoří, na nichž je budova č.pop. 360, 361, jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a podíl ve výši id. 580/20622 je předmětem ocenění. Pozemky jsou svažité k jihozápadu, obklopené městskou zelení, přístup po pozemcích ve vlastnictví města.

#### Výčet místností s uvedením podlahových ploch:

| Podlaží                           | Název místnosti     | Výměra (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1. nadzemní podlaží               | předsín             | 7,30                     |
|                                   | koupelna            | 2,60                     |
|                                   | WC                  | 1,00                     |
|                                   | kuchyň              | 11,90                    |
|                                   | pokoj               | 16,20                    |
|                                   | pokoj               | 14,30                    |
|                                   | šatna               | 2,50                     |
|                                   | sklepní kóje v 1.PP | 2,20                     |
|                                   | lodžie              | 3,00                     |
| <b>Celkem bez lodžie a sklepa</b> |                     | <b>55,80</b>             |
| <b>Užitná plocha bytu CELKEM</b>  |                     | <b>58,0+ lodžie 3,00</b> |

#### Stáří stavby:

Kolaudační rozhodnutí nebylo vlastníkem bytové jednotky předloženo, dle sdělení správce nemovitosti byl dům i byt dán do užívání v roce 1977 jako novostavba. Ke dni ocenění činí stáří 36 let.

#### Technický stav stavby, opotřebení:

Ke dni ocenění jsem nezjistila žádné zjevné stavebně-technické závady. Byt byl k datu ocenění užíván, údržba mírně zanedbaná, budova po revitalizaci v 2008.

Opotřebení bytu stanovuji vzhledem k výše uvedenému odborným odhadem na 50 %.

#### Konstrukce a vybavení stavby:

| Konstrukce                | Popis   |
|---------------------------|---|
| Základy:                  | základové pasy s izolací                            |
| Svislé konstrukce:        | panelové  |
| Stropy:                   | panelové  |
| Krov, střecha:            | plochá  |
| Krytiny střech:           | foliová   |
| Klempířské k-ce:          | kompletní z pozink. plechu, parapety plastové       |
| Úprava vnitřních povrchů: | vápenné štukové omítky                              |
| (mimo hygienická zařiz.)  | zateplení, fasáda                                   |
| Úprava vnějších povrchů   | umakartové bytové jádro bez obkladu                 |
| Vnitřní obklady keramické | kombinovaný sporák, kuchyňská linka, dřez, digestoř |
| Vybavení kuchyně          | betonové s teracem                                  |
| Schody:                   | hladké plné a prosklené                             |
| Dveře:                    |   |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Vrata:              | nevyskytují se   |
| Okna:               | plastová   |
| Povrchy podlah:     | PVC, vlysové   |
| Vytápění:           | dálkové  |
| Elektroinstalace:   | světelná   |
| Bleskosvod:         | osazen   |
| Vnitřní vodovod:    | z řadu, plast  |
| Vnitřní kanalizace: | do řadu, plast   |
| Vnitřní plynovod:   | zemní plyn   |
| Ohřev vody:         | dálkové  |
| Vnitřní vybavení:   | hygienická koupelna: vana, plechové otočné umyvadlo, odd. WC |
| Ostatní:            | domácí vrátný, výtah, rozvod STA                             |

#### **Příslušenství:**

Příslušenství bytu je tvořeno podílem na pozemcích parc.č.St. 660 a parc.č. St. 661 – zastavěná plocha a nádvoří ve výši 580/20622. Pozemky jsou budovou č.pop. 360, 361 zcela zastavěny.

#### **Údaje o vlivech na obvyklou cenu**

**Věcná břemena se k oceňovanému majetku neváží. Omezení evidovaná na CLV nejsou v obvyklé ceně vyhodnocována.**

V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí.

#### **Kladný vliv** na cenu obvyklou mají tyto faktory:

- + poloha vhodná k bydlení
- + dobrý technický stav budovy po revitalizaci

#### **Záporný vliv** na cenu obvyklou mají následující faktory:

- zanedbaná údržba bytu
- zhoršená dopravní dostupnost do správního centra, Brna i na dálniční síť
- delší docházkové vzdálenosti do centra města za službami, úřady



## Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. byt 2+1 s příslušenstvím v budově v panelové technologii po revitalizaci, uvedené velikosti: podlahová plocha bytu 55,80 m<sup>2</sup>, sklepní kóje v 1.PP 2,20 m<sup>2</sup> a lodžie – 3,00 m<sup>2</sup>, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je s nabídkou v rovnováze**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná**.

Ve vlastní databázi realizovaných cen prodejů srovnatelných nemovitostí se nacházejí obdobné nemovitosti, pro vyhodnocení je využito i srovnatelných nemovitostí inzerovaných v současné době na realitních serverech:

### 1. Prodej, byt 2+1, 54 m<sup>2</sup>



**Celková cena: 970.000 Kč; 17.963,- Kč/m<sup>2</sup>**

Poznámka k ceně: vč. nové kuchyňské linky + provize

Adresa: Družstevní, Adamov

Datum aktualizace: 25.07.2013

ID zakázky: 03330025

Budova: Panelová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 7/7. podlaží

Plocha užitná: 54 m<sup>2</sup>

**Popis:** Prodej bytu v revitalizovaném domě v sídlišti Ptačina. Dům prošel kompletní rekonstrukcí, nová plastová okna, zateplení, fasáda, stoupačky, výtah i střecha. K bytu patří nový prostorný balkon 4,5 m<sup>2</sup>. V ceně je i nová kuchyňská linka. Ulice Družstevní je v Adamově vyhledávanou lokalitou. Celkově je dům i byt udržovaný a ve velmi dobrém stavu. Bezproblémové parkování i v pozdních odpoledních hodinách. Z bytu je pěkný výhled do údolí řeky Svitavy. Dobrá občanská vybavenost (pošta, škola, školka, restaurace, nákupní střediska). Pohodlné a frekventované dopravní spojení s Brnem, vlak cca 20 min. na hlavní nádraží. V okolí krásná příroda, cyklistické a turistické stezky. Konkurenční výhodou nabízeného bytu jsou i nízké měsíční náklady 3.750,- Kč včetně fondu oprav.

### 2. Prodej, byt 2+1, 58 m<sup>2</sup>



**Celková cena: 960 000 Kč včetně provize; 16.552,- Kč/m<sup>2</sup>**

Adresa: Sadová, Adamov

Datum aktualizace: 28.06.2013

ID: 2122847068

Budova: Panelová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží umístění: 6. podlaží

Plocha užitná: 58 m<sup>2</sup>

Lodžie: Ano

Sklep: Ano

**Popis:** Prostorný byt 2+1 v osobním vlastnictví, výměra 58 m<sup>2</sup>, lodžie, sklep. Plastová okna, nové stupačky. Byt je v původním dobrém stavu. Klidné místo, pěkný výhled.



### 3. Prodej, byt 2+1, 58 m<sup>2</sup>



**Celková cena: 990 000 Kč; 17.069,- Kč/m<sup>2</sup>**

včetně provize a právních služeb

Adresa: Sadová, Adamov

Datum aktualizace: 14.09.2013

ID zakázky: 418605

Budova: Panelová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží počet: 11

Podlaží umístění: 2. podlaží

Plocha užitná: 58 m<sup>2</sup>

Balkón: Ano

Sklep: Ano

Parkovací stání: 1x

Topení: Ústřední dálkové

Telekomunikace: Internet, Kabelová televize

**Popis:** Naše společnost Vám zprostředkuje prodej prostorného bytu 2+1 - 58 m<sup>2</sup>, s balkónem 3 m<sup>2</sup>, v Adamově, ul. Sadová. 2 p./11. Byt je čistě vymalovaný, udržovaný. Na pokojích parkety. Plast. okna se žaluziemi. Měráky na topení. V bytě šatna. Dům po revitalizaci. Byt bude kompletně vyklizen.

### 4. Prodej, byt 2+1, 57 m<sup>2</sup>



**Celková cena: 925 000 Kč; 16.228,- Kč/m<sup>2</sup>** včetně

odměny zprostředkovatele

Adresa: Sadová, Adamov

Datum aktualizace: 14.9.2013

ID zakázky: 180-N00720

Budova: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží počet: 11

Podlaží umístění: 4. podlaží

Plocha užitná: 57 m<sup>2</sup>

**Popis:** Nabízím prodej prostorného bytu v sousedství lesa. Dům po revitalizaci, pěkný výhled do okolních lesů. Parkování před domem. Byt se nachází v 4.np/11 (výťah) na ul. Sadová, jedná se o OV v dispozici 2+1. Celková plocha bytu 57 m<sup>2</sup>, pokoje 15 a 16 m<sup>2</sup>, kuchyň 12 m<sup>2</sup>, chodba, není balkon, v pokojích parkety. Původní jádro, koupelna s vanou. K bytu náleží 2 sklepy (1 + 1 m<sup>2</sup>). Okna bytu jsou na SV a JZ. Na domě proběhla revitalizace (2007) zateplení, nové lodžie), vchodové dveře, plastová okna, střecha. Pro vstup do domu slouží 2 vchody.

**Vyhodnocení:****Ad. 1**

Cenu snižuji z titulu nabídkové ceny. Porovnávaná nemovitost je umístěna ve shodné lokalitě. Porovnávaný byt je v 7.NP/7 – horší umístění v rámci budovy oproti oceňovanému bytu. Z hlediska vybavení je porovnávaný byt s novou kuchyňskou linkou, technický stav budovy i bytu srovnatelný.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Nabídková cena                               | 17.963,- Kč/m <sup>2</sup>       |
| koeficient snížení z titulu nabídkové ceny   | 0,95                             |
| koeficient lokality                          | 1,00                             |
| koeficient umístění bytu v budově            | 1,02                             |
| koeficient technického stavu                 | 1,00                             |
| koeficient vybavení a dispozičního řešení    | 0,90                             |
| <b>srovnatelná cena nemovitosti činí cca</b> | <b>15.665,- Kč/m<sup>2</sup></b> |

**Ad. 2**

Cenu snižuji z titulu nabídkové ceny. Porovnávaná nemovitost je plně srovnatelná s oceňovaným bytem.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Nabídková cena                               | 16.552,- Kč/m <sup>2</sup>       |
| koeficient snížení z titulu nabídkové ceny   | 0,95                             |
| koeficient lokality                          | 1,00                             |
| koeficient umístění bytu v budově            | 1,00                             |
| koeficient technického stavu                 | 1,00                             |
| koeficient vybavení a dispozičního řešení    | 1,00                             |
| <b>srovnatelná cena nemovitosti činí cca</b> | <b>15.724,- Kč/m<sup>2</sup></b> |

**Ad. 3**

Cenu snižuji z titulu nabídkové ceny a dále obsažení poplatků a právního servisu v nabídkové ceně. Porovnávaná nemovitost je plně srovnatelná s oceňovaným bytem.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Realizovaná cena                             | 17.069,-Kč/m <sup>2</sup>        |
| koeficient snížení z titulu nabídkové ceny   | 0,90                             |
| koeficient lokality                          | 1,00                             |
| koeficient umístění bytu v budově            | 1,00                             |
| koeficient technického stavu                 | 1,00                             |
| koeficient vybavení a dispozičního řešení    | 1,00                             |
| <b>srovnatelná cena nemovitosti činí cca</b> | <b>15.362,- Kč/m<sup>2</sup></b> |

**Ad. 3**

Cenu snižuji z titulu nabídkové ceny. Porovnávaná nemovitost je plně srovnatelná.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Realizovaná cena                             | 16.228,-Kč/m <sup>2</sup>        |
| koeficient snížení z titulu nabídkové ceny   | 0,95                             |
| koeficient lokality                          | 1,00                             |
| koeficient umístění bytu v budově            | 1,00                             |
| koeficient technického stavu                 | 1,00                             |
| koeficient vybavení a dispozičního řešení    | 1,00                             |
| <b>srovnatelná cena nemovitosti činí cca</b> | <b>15.417,- Kč/m<sup>2</sup></b> |

Srovnávací hodnota oceňované bytové jednotky se nachází v intervalu 15.362,- Kč/m<sup>2</sup> až 15.724,- Kč/m<sup>2</sup>; tj. při podlahové ploše oceňované bytové jednotky 58,0 m<sup>2</sup> se hodnota bytu pohybuje v intervalu 890.996,- Kč až 911.992,- Kč.

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti stanovuji vzhledem k účelu ocenění a s přihlédnutím ke kladným a záporným vlivům, přibližně uprostřed intervalu zjištěného metodou srovnávací, která nejlépe vystihuje obvyklou cenu nemovitosti, tj.: 900.000 Kč.

**Obvyklá (tržní) cena bytové jednotky č. 360/4** v budově č.pop. 360 při ulici Petra Jilemnického č.or. 27 v Adamově včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č.St. 660 a parc.č.St. 661 – zastavěná plocha a nádvoří ve výši 580/20622 v k.ú. Adamov, obec Adamov včetně součástí a příslušenství **činí 900.000,- Kč** (slovy: Devětsettisíc Kč).

## C. Rekapitulace cen nemovitosti

Úkolem znaleckého posudku bylo zjistit cenu obvyklou ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí - bytová jednotka č. 360/4 v budově č.p.p. 360, 361 při ulici Petra Jilemnického č.or. 27 v Adamově včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č.St. 660 a parc.č.St. 661 ve výši 580/20622 vše v katastrálním území Adamov, obci Adamov, okres Blansko podle stavu ke dni prohlídky tj.: 2. 9. 2013.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1138 – byt, LV č. 976 – budova a pozemky u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Blansko.

**Obvyklá (tržní) cena nemovitostí - bytové jednotky č. 360/4** v budově č.p.p. 360, 361 při ulici Petra Jilemnického č.or. 27 v Adamově včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc.č.St. 660 a parc.č.St. 661 ve výši 580/20622, včetně součástí a příslušenství **v kat. úz. Adamov, obci Adamov, okres Blansko**

činí

**900.000,- Kč**

*slovy: Devětsettisíckorunčeských*

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Brně, 17.9.2013

Ing. Lucie Janíčková  
Mutěnická 8  
628 00 Brno



## **D. Znalecká doložka**

---

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 9.12.2002 pod poř.č. 3916 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena Spr 1869/2002. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 1536/2013 znaleckého deníku.

Ing. Lucie Janíčková  
Mutěnická 8  
628 00 Brno

V Brně, 17.9.2013