

# **ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

**číslo ZP-14199**

**NEMOVITÁ VĚC:** Jednotka č. 285/10 Kohoutovice

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Kohoutovice

Adresa nemovité věci: Prokofjevova 285/4, 623 00 Brno-město

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil MIKA, LL. M., soudní exekutor

Adresa objednavatele: Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 120 EX 5226/16 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 500 000 Kč**

Datum místního šetření: 05.06.2017

Stav ke dni:

02.08.2017

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 02.08.2017**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 285/10 (byt) v budově Kohoutovice č.p. 285 (bytový dům, LV 1147) na pozemku parc. č. 1310 (LV 3610) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 293/19072 v kat. území Kohoutovice, obec Brno, část obce Kohoutovice, okres Brno-město, zapsáno na LV 2367.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) 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.



## **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Míky, LL. M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 16.5.2017 pod č.j. 120 EX 5226/16-91.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 5.6.2017.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Částečná kopie prohlášení vlastníka.

## **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

## Místopis

Kohoutovice jsou městskou částí statutárního města Brna a nachází se v Jihomoravském kraji cca 2 km západně od městské části Brno-střed. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná v sousedním Brně. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřské a základní školy. Zdravotní péči v obci zajišťují ordinace praktických lékařů. V obci se dále nachází pošta, obchody s potravinami, lékárna, sportoviště, knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují MHD a příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní zastavěné části obce Kohoutovice v ulici Prokofjevova č.p. 285/4 v zástavbě bytových domů.

Zastávka autobusu „Šárka“ se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:			širší centrum - sídlištní zástavba				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace						
Přístup přes pozemky:							
parc. č. 2148	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno						

### Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce č.p. 285 Kohoutovice. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 8 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střechě je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je průměrný. Fasáda budovy je částečně zateplená. Vchodové dveře do budovy jsou hliníkové prosklené. Okna budovy jsou plastová a dřevěná. Přístup k nemovitým věcem je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 285/10 se nachází v budově č.p. 285 ve 3. NP, její dispozice je 1+kk. Jednotka se stává z jídelny s kuchyňským koutem, předsíně, spíže a úklidové místnosti, sprchového koutu, WC, spací niky, sklepu a lodžie. Plocha byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Dispoziční řešení jednotky:

Jídelna a kuchyň. kout	13,30 m <sup>2</sup>
Předsín	3,30 m <sup>2</sup>
Spíž a úklidová skříň	0,30 m <sup>2</sup>
Sprchový kout	2,50 m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>
Spací nika	7,90 m <sup>2</sup>
Sklep	1,00 m <sup>2</sup>
užitná plocha	<b>29,30 m<sup>2</sup></b>

K bytu patří lodžie (4,20 m<sup>2</sup>). Plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 29,30 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Přístup je po zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování na veřejné komunikaci před domem.

Na pozemku parc. č. 1310 (LV 3610) stojí bytový dům s č.p. 285. Pozemek je nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 445 m<sup>2</sup>. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1248, který je ve vlastnictví statutárního města Brna. Pozemek není předmětem ocenění.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 5.6.2017. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.



RIZIKA	
<b>Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:</b> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn  <input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka </div> <div style="width: 48%;"> <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí  <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy  <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací  <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace </div> </div> <p>Komentář: Pozemek parc. č. 1310, na kterém se nachází budova je ve vlastnictví cizích vlastníků.</p>	
<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci:</b> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území </div> <div style="width: 48%;"> <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území </div> </div>	
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo <input checked="" type="checkbox"/> Exekuce <p>Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.</p>	
<b>Ostatní rizika:</b> <p>Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.</p>	

## OBSAH

### LV 2367

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 285/10 Kohoutovice

### LV 3610

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kohoutovice

## OCENĚNÍ

### LV 2367

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Jednotka č. 285/10 Kohoutovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	29,30 m <sup>2</sup>

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC<sub>0</sub>) je vypočtena aritmetickým průměrem z

jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí (IJTC<sub>s</sub>). Jednotlivé upravené jednotkové ceny (IJTC<sub>s</sub>) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K<sub>c</sub>. Koeficient K<sub>c</sub> je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K<sub>1</sub> až K<sub>n</sub>. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užité plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Byt 1+1 Brno - Kohoutovice</b>				
<b>Lokalita:</b>	ulice Voříškova				
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1, který se nachází v městské části Brno - Kohoutovice v ulici Voříškova. Dům má 8 podlaží. Budova je po rekonstrukci (nová střecha, vchod, lodžie, zateplení). Jednotka se nachází v 7. podlaží panelového domu. Byt je ve standardu, uvnitř obložené umakartové jádro, plastová okna, nové stupačky, topení ústřední s měřiči. K bytu náleží lodžie a sklep. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky.				
<b>Užitná plocha:</b>	36,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny	1,00				
K2 Velikosti objektu	0,99				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	1,00				
K6 Celkový stav	1,03				
K7 Vliv pozemku	1,00				
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95				
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
1 800 000	36,00	50 000	0,97	48 436	



<b>Název:</b>	<b>Byt 1+1 Brno - Kohoutovice</b>				
<b>Lokalita:</b>	ulice Voříškova				
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1, který se nachází v městské části Brno - Kohoutovice v ulici Voříškova. Bytová jednotka je po rekonstrukci a nachází se ve 2. NP/10 panelového domu s výtahem, dům je po revitalizaci. Energetická náročnost budovy třída C. Podlahová plocha bytu je 31,02 m <sup>2</sup> a jednotka sestává z 1 pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a balkonu. K bytové jednotce náleží sklep. Z pokoje je vstup na balkon. Nová koupelna se sprchovým koutem a toaletou, plastová okna. Na podlaze v kuchyni a na chodbě dlažba, v pokoji plovoucí podlaha. Orientace bytu na jihovýchod. V domě místnost pro kola a kočárky a další využití společného balkonu v mezipatře. Parkování je možné u domu.				
<b>Užitná plocha:</b>	31,02 m <sup>2</sup>				



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,98
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 100 000	31,02	67 698	0,84	56 724

**Název:** Byt 1+1 Brno - Kohoutovice**Lokalita:** ulice Voříškova

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1, který se nachází v městské části Brno - Kohoutovice v ulici Voříškova. Jednotka se nachází v 6. podlaží celkem z 10 panelového domu s výtahem. Byt je po kompletní rekonstrukci v nadstandardním provedení včetně plastových oken, jádra, podlah, nový rozvod studené a teplé vody v platových trubkách, nová vnitřní kanalizace a nová elektroinstalace. Dispozice bytu: předsiň, kuchyň, pokoj, koupelna s WC, balkon. K bytu náleží také sklep. V pokoji, kuchyni a předsíni je položena nová PVC podlaha, v koupelně keramická dlažba. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky.

**Užitná plocha:** 35,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,98
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 100 000	35,00	60 000	0,83	49 771

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>			
Minimální jednotková porovnávací cena			48 436 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena			51 644 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena			56 724 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci			<b>51 644 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			29,30 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>			<b>1 513 169</b>
Podíl na pozemku LV 3610	- 11 700,00	=	1 501 469,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>			<b>1 501 469 Kč</b>

## LV 3610

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Kohoutovice

#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Brno - Přízřenice, okres Brno-město</b>				
<b>Popis:</b>	K prodeji stavební pozemek v brněnské části Přízřenice, který je dle platného územního plánu veden jako plocha k bydlení. Vzhledem k lokalitě, kde se pozemek nachází, nelze zahájit stavbu rodinného domu okamžitě. Ihned lze začít stavět stavby komerčního charakteru či stavby občanské vybavenosti.				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					0,97
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					0,80
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					0,90
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
1 850 121	753	2 457,00	0,70	<b>1 715,97</b>	

<b>Název:</b>	<b>Křivánky, Brno - Bosonohy</b>				
<b>Popis:</b>	Prodej pozemku v klidném místě lokality Bosonohy, na ul. Křivánky, v bezprostřední blízkosti vycházkových tras a lesa. Jedná se o oplocený pozemek, orientovaný na západ, o celkové rozloze 1046 m <sup>2</sup> , šíři přibližně 10 m, z prvních 2/3 rovinný, zbývající 1/3 pozemku je svahovitá, rozdělená do několika teras. K pozemku vede zpevněná asfaltová cesta. Na hranici pozemku je vedena elektřina, v komunikaci před pozemkem splašková kanalizace, veřejný vodovodní řad je vzdálený cca 100 m od hranice pozemku.				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					0,97
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					0,80



intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 562 700	1 046	2 450,00	0,70	1 711,08

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>1 713,53 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	----------------------------------

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1310	445	1 714,00	762 730
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>				762 730
Podíl			* 293,00 / 19 072,00 =	11 717,70
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>445</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>11 718</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**LV 2367**

### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Jednotka č. 285/10 Kohoutovice

1 501 469,- Kč

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 21 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### **Obvyklá cena**

**1 500 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč

#### **Závěr**

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- jednotky č. 285/10 (byt) v budově Kohoutovice č.p. 285 (bytový dům, LV 1147) na pozemku parc. č. 1310 (LV 3610) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 293/19072 v kat. území Kohoutovice, obec Brno, část obce Kohoutovice, okres Brno-město, zapsáno na LV 2367.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- nezjištěno.

#### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.500.000,- Kč**.

#### **IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- nezjištěny.

V Praze 02.08.2017

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město



<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  Mgr. Petr Slepíčka  Ing. Jiří Roub  Ing. Michaela Holečková  Štěpán Chlouba, DiS.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)  Mgr. Petr Slepíčka  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
------------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-14199 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2367	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1















