

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4539 – 120 / 12

o obvyklé ceně nemovitostí úpadce, a to:

- bytové jednotky č.500/402 v bytovém domě č.p.500 na pozemku p.č.1614 včetně příslušenství a včetně podílu ve výši 7361/174010 na společných částech domu č.p.500 a pozemku p.č.1614
 - podílu ve výši 1/17 na pozemcích p.č.2933 a p.č.2934
- vše při ulici Pavlovská 8, v k.ú. Kohoutovice, obec Brno, kraj Jihomoravský**

Vlastník nemovitostí:

HITOP TRADE s.r.o.

IČ: 27676471

Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno

Objednatel posudku:

Ing. Michal Zámečník

insolvenční správce, IČ: 46269291

Stará Osada, 615 00 Brno

Účel posudku:

**stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku úpadce
pro účely insolvenčního řízení**

Vypracovala:

Ing. Gabriela Michalcová, Ph.D.

V Brně dne 18.5.2012

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

vedoucí znalecké sekce

Prof.Ing. Rostislav Drochytka, CSc.

vedoucí znaleckého ústavu

A. SITUACE:

1. Zadání posudku:

Objednatelem je v rámci vedeného insolvenčního řízení požadováno zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitého majetku specifikovaného dále, který je ve vlastnictví úpadce spol. HITOP TRADE s.r.o., Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 27676471, a to ke dni provedení místního šetření 2.5.2012.

2. Podklady pro zpracování posudku:

- a) Výpis z KN, LV č.1443 pro k.ú. Kohoutovice, obec Brno, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.3.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 11.3.2012
- b) Výpis z KN, LV č.1279 pro k.ú. Kohoutovice, obec Brno, vyhotovený dálkovým přístupem dne 9.3.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 9.3.2012
- c) Výpis z KN, LV č.2137 pro k.ú. Kohoutovice, obec Brno, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.3.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 11.3.2012
- d) Aktuální informace z KN o oceňované nemovitosti a výřez z katastrální mapy, zdroj. www.cuzk.cz
- e) Místní šetření provedené dne 2.5.2012 zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o. za účasti pana Horváta
- f) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- g) Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna platná ke dni zpracování znaleckého posudku
- h) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitní databáze MOISES
- i) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

B. N Á L E Z :

1. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo: HITOP TRADE s.r.o., IČ: 27676471
Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno

Nemovitosti na LV č.1443 pro k.ú. Kohoutovice, obec Brno, kraj Jihomoravský:

- bytová jednotka č.500/402 v bytovém domě č.p.500 na pozemku p.č.1614 včetně podílu ve výši 7361/174010 na společných částech domu č.p.500 a pozemku p.č.1614

Nemovitosti na LV č.2137 pro k.ú. Kohoutovice, obec Brno, kraj Jihomoravský:

- podíl ve výši 1/17 na pozemcích p.č. 2933 a p.č. 2934

Pozn.: Bytový dům č.p.500 a pozemek p.č.1614 (zastavěná plocha a nádvoří) jsou evidovány v KN na LV č.1279 pro k.ú. Kohoutovice, obec Brno, kraj Jihomoravský.

2. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.500/402 v bytovém domě č.p.500 na pozemku p.č.1614 včetně příslušenství a včetně podílu ve výši 7361/174010 na společných částech domu č.p.500 a pozemku p.č.1614 a dále včetně podílu ve výši 1/17 na pozemcích p.č.2933 a p.č.2934, vše je umístěno při ulici Pavlovská 8, v k.ú. Kohoutovice, ve městě Brně, v kraji Jihomoravském.

Bytovou jednotku v současné době stále ještě obývá původní vlastník, který oceňovanou nemovitost na základě kupní smlouvy ze dne 3.11.2008 (viz. příslušné LV) prodal současnému vlastníkovi. Bytová jednotka však není dle sdělení původního vlastníka pronajata, původní vlastník v bytě stále bydlí, ale není sepsaná žádná nájemní smlouva a neplatí se ani žádné nájemné.

Při místním šetření byla provedena prohlídka interiéru i exteriéru a zaměření předmětného majetku a dále byly přítomným sděleny některé informace ohledně stáří nemovitosti a provedeným rekonstrukcím. Pro účely vypracování znaleckého posudku byla při místním šetření pořízena fotodokumentace stávajícího stavu nemovitosti, část tvoří přílohu č. 1 znaleckého posudku.

Brno je největším centrem Jihomoravského kraje s více než 370 tisíci obyvateli a s kompletní nabídkou občanské vybavenosti. Městská část Kohoutovice je okrajovou částí města západně od centra, přibližně 15 minut jízdy autem. Kohoutovice jsou částí s lesnatým okolím a s převažující zástavbou panelových bytových domů a rodinných domů ve starší části Kohoutovic. Oceňovaná nemovitost je situována při ulici Pavlovská 8. V místě a nejbližším okolí jsou dostupné základní služby a obchody, kompletní rozsah občanské vybavenosti je pak dostupný v rámci celého Brna. Jsou zde rozvedeny veškeré inženýrské sítě. Lokalita je obsluhována MHD (trolejbusové a autobusové linky). Volné plochy v místě zaujímají veřejné zpevněné komunikace, parkoviště a plochy zeleně s trvalými porosty.

Přístup k bytovému domu s oceňovaným bytem je možný ze zpevněné veřejné komunikace a chodníků ulice Pavlovská na pozemcích p.č.2892 (ostatní plocha, ostatní komunikace), p.č.2908 (ostatní plocha, ostatní komunikace) a p.č.2898 (ostatní plocha, ostatní komunikace), všechny parcely jsou ve vlastnictví statutárního města Brna. Přístup k předmětnému majetku je tak po technické i právní stránce zajištěný. Možnost parkování, i když kapacitně omezené, je na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v okolí domu.

Omezení vlastnického práva: Na LV č.1443 (bytová jednotka) pro k.ú. Kohoutovice je v části C zapsáno zástavní právo smluvní ve výši 4.796.000,- Kč (i k podílu na pozemku) budoucí pohledávky do výše 5.000.000,- Kč – vznik do 31.12.2024 ve prospěch MIDEŠTA, s.r.o., právní účinky vkladu práva ke dni 23.2.2009. Na LV č.2137 (pozemky) pro k.ú. Kohoutovice je v části C zapsáno zástavní právo smluvní k id. podílu 1/17 ve výši 4.796.000,- Kč budoucí pohledávky do výše 5.000.000,- Kč – vznik do 31.12.2024 ve prospěch MIDEŠTA, s.r.o., právní

účinky vkladu práva ke dni 23.2.2009. Věcná břemena, restituční nároky ani jiná omezení vlastnického práva nebyla zjištěna. Výše uvedená omezení vlastnického práva nejsou vzhledem k účelu zpracování tohoto posudku ve výsledném návrhu obvyklé ceny jakkoliv zohledněna.

Dle vyhledávání adres v registru UIR ADR je adresa oceňované nemovitosti vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 1, tedy bez rizika záplav.

Příslušenství oceňované bytové jednotky tvoří komora situovaná na patře (kóje z dřevěných latí), lodžie přístupná z jednoho pokoje a sklepní kóje situovaná v 1.PP domu (kóje z dřevěných latí). Příslušenství bytového domu tvoří běžné venkovní úpravy, jako jsou přípojky IS, opěrné zídky se zábradlím, venkovní schodiště s rampou pro vozíčkáře, zpevněné betonové plochy a betonové obrubníky. Jedná se o běžný rozsah příslušenství, které je v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny, přičemž jeho podrobnější hodnotová analýza není v tomto případě účelná.

3. Popis oceňovaného majetku :

3.1. Bytová jednotka č.500/402 :

| | | | |
|---|---|-------------------------|-----|
| Počet PP/NP/podkroví v domě: | 1 / 5 / 1 V domě je umístěno celkem 22 bytových jednotek a jeden nebytový prostor. | | |
| Podlaží: | 4.NP | | |
| Orientace oken: | Z a S | | |
| Započitatelná plocha (m ²): | 73,03 (plocha komory na patře a sklepní kóje je zohledněna koeficientem 0,5 a plocha lodžie koeficientem 0,3) | | |
| Stáří domu / bytu: | 33 / 33 | Rozestavěnost bytu v %: | 100 |
| Rekonstrukce domu (rok, úpravy): | 2000 – zateplení fasády (kontaktní zateplovací systém), nové lodžie, osazeny vchodové dveře, zateplení stropu suterénu, 2001 – nástavba dvou pater domu, nový výtah, 2005 – nové rozvody el.energie ve společných prostorách, nové stoupační potrubí, nová plastová okna v celém domě | | |
| Rekonstrukce bytu (rok, úpravy): | 2005 – nová plastová okna, jinak je byt v původním stavu. | | |
| Technický stav, závady: | Technický stav nemovitosti je dobrý, zcela úměrný svému stáří. Žádné závady bránící užívání domu nebo bytu nebyly zjištěny. Morální opotřebení bytu je však již na vyšší úrovni, s vhodností provést rekonstrukci zejména koupelnového jádra a kuchyně. | | |
| Napojení instalací: | Elektroinstalace, kanalizace, voda, plyn, teplo | | |
| Dispoziční řešení: | Bytová jednotka je velikosti 3+1 a sestává z chodby, tří pokojů, kuchyně, WC, koupelny, šatny a z lodžie. Dále k bytu patří komora situovaná na patře (kóje z dřevěných latí) a sklepní kóje situovaná v 1.PP domu (kóje z dřevěných latí). | | |
| KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ: | | | |
| | DŮM | | |
| základy: | běžné základové pasy vč. izolace proti zemní vlhkosti | | |
| svislé konstrukce: | ŽB panelové, v nástavbě pravděpodobně zděné | | |
| stropy: | ŽB panelové, rovné podhledy | | |
| krov, střecha: | mansardová střecha, krov pravděpodobně dřevěný | | |
| střešní krytina: | pálená tašková | | |

| | |
|------------------------------|---|
| <i>klempířské konstrukce</i> | úplné, pozinkovaný plech |
| <i>bleskosvod:</i> | ano |
| <i>schodiště:</i> | železobetonové s litým teracem, v nástavbě s keramickou dlažbou |
| <i>povrchy vnější:</i> | kontaktní zateplovací systém s tenkovrstvou omítkou |
| BYTOVÁ JEDNOTKA | |
| <i>okna:</i> | plastová |
| <i>dveře:</i> | dřevěné plné a částečně prosklené do ocelových zárubní |
| <i>příčky, byt. jádra:</i> | panelové, bytové jádro umakartové |
| <i>povrchy vnitřní:</i> | vápenné omítky, keramický obklad v kuchyni u kuchyňské linky |
| <i>podlahy obyt. m.:</i> | PVC s kobercem |
| <i>podlahy ostatní:</i> | PVC a PVC s kobercem, v komoře na patře a ve sklepní kóji beton |
| <i>vytápění:</i> | dálkové z kotelny mimo dům, radiátory |
| <i>ohřev TUV:</i> | dálkové z kotelny mimo dům |
| <i>rozvod plynu:</i> | ano (k plynovému sporáku) |
| <i>zařiz. př.:</i> | vana, umyvadlo, splachovací záchod |
| <i>vyb.kuch.:</i> | kuchyňská linka s dřezem, plynový sporák, digestoř |
| <i>ostatní:</i> | domácí telefon |

Spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 500 činí 7361/174010.

Výměra podlahové plochy bytové jednotky:

| název místnosti | výměra [m2] | Kz | započitatelná plocha -celkem [m2] |
|--------------------------|--------------|------|-----------------------------------|
| pokoj 1 | 16,76 | 1,00 | 16,76 |
| pokoj 2 | 13,91 | 1,00 | 13,91 |
| pokoj 3 | 12,25 | 1,00 | 12,25 |
| kuchyně | 12,14 | 1,00 | 12,14 |
| WC | 0,97 | 1,00 | 0,97 |
| koupelna | 2,56 | 1,00 | 2,56 |
| chodba | 8,37 | 1,00 | 8,37 |
| šatna | 2,81 | 1,00 | 2,81 |
| lodžie | 4,69 | 0,30 | 1,41 |
| komora na patře mimo byt | 1,78 | 0,50 | 0,89 |
| sklepní kóje v 1.PP | 1,92 | 0,50 | 0,96 |
| CELKEM | 78,16 | | 73,03 |

Pozn.1: Výše v tabulce uvedená podlahová plocha bytové jednotky vč. příslušenství vychází ze skutečného zaměření nemovitosti při místním šetření.

Pozn.2: Výsledná započitatelná plocha posuzované nemovitosti je upravena tzv. koeficienty započitatelnosti, které vyjadřují, resp. zohledňují skutečné využití jednotlivých prostor. Tyto koeficienty nejsou totožné s koeficienty uvedenými v platném oceňovacím předpise (vyhláška MF ČR), ve kterém je použití či nepoužití příslušných redukčních koeficientů včetně jejich výše taxativně stanoveno.

3.2. Podíl na pozemcích :

Předmětem ocenění je dále podíl na pozemcích. Jedná se o tři pozemky, a to o pozemek p.č.1614, p.č.2933 a p.č.2934. Pozemek p.č.1614 je zastavěn bytovým domem, malá část slouží jako přístup k domu, pozemky p.č.2933 a p.č.2934 jsou zatravněné s trvalými porosty. Pozemky jsou rovinatého charakteru.

Výčet pozemků:

| Popis | Parc. č. | Výměra [m ²] | Podíl |
|----------------------------|----------|--------------------------|-------------|
| Zastavěná plocha a nádvoří | 1614 | 422 | 7361/174010 |
| Ostatní plocha, zeleň | 2933 | 38 | 1/17 |
| Ostatní plocha, zeleň | 2934 | 58 | 1/17 |

Podíly na pozemcích jsou v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové jsou zahrnuty do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny.

C. P O S U D E K:

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni provedení místního šetření 2.5.2012.

1. Obecná metodika stanovení hodnot :

1.1. Stanovení obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou (tržní) cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění. Použití metod a způsob stanovení obvyklé ceny je také ovlivněn i účelem, pro který se zjišťuje.

OBVYKLÁ CENA - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

1.2. 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.

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

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m^2]
- obestavěný prostor [m^3]
- vnitřní využitelná (pronajímatelná) plocha [m^2]
- stáří stavby

- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

1.3. 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.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r1 - r4)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

1.4. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (v době blízké rozhodnému datu ocenění) realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. 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, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor

- Zastavěná plocha

- Obestavěný prostor

2. Obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku :

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.



Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věčné hodnoty. Metoda výnosová je poměrně významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věčná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude vzhledem k nejvyšší vypovídací schopnosti určena pouze hodnota porovnávací (na základě srovnávacích nemovitostí lze s případnými jistými korekcemi stanovit porovnávací hodnotu), na jejímž základě bude stanoven výsledný návrh obvyklé ceny. Výnosová hodnota stanovena není, protože dosažitelné nájemné u této nemovitosti by negenerovalo hodnotu s dobrou vypovídací schopností ke skutečně reálné obvyklé (prodejní) ceně.

2.1. Porovnávací hodnota majetku :

Porovnávací hodnota je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány. Jedná se o obdobné bytové jednotky umístěné v podobných částech města.

Nemovitost č.1: Prodej v září 2011 za 2.180.000,- Kč, tj. 29.863,- Kč/m² nijak nekorigované užité plochy.

| Záznam databáze MOISES | | | | Záznam číslo: 17931 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|--------|--|-------------------------------|--------|--------|-------|------|----|----|------|------|--|--------|-----|----|--|--------|---|--|--|--|--|--|---|---|--|--|--|--|--|---|---|--|--|--|--|--|---|---|-------|----|--------|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Segment Typ: byt Podtyp: 3+1 Speciální: převod vlastn. práva Materiál. char.: monol. betonová plošná Fyz. opotř.: 2. třetina životnosti | | | Základní charakteristiky nemovitosti Bytový dům samostatně stojící, podsklepený, se šesti nadzemními podlažními, s plochou střechou, panelový. V domě je výtah, v 1.PP jsou sklepy. Rok výstavby 1981, dům je zkolaudovaný. Technický stav je průměrný, jedná se o typickou sídlištní stavbu. Předmětem ocenění je byt 3+1 (3 pokoje, kuchyně, předsiň, koupelna, WC, balkon) umístěný je ve 4.NP. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ceny Cena reprodukční Kč Cena věcná Kč Cena výnosová Kč Cena administrat. Kč - dle cen. předpisu Cena administr.II: Kč - dle cen. předpisu II: Cena tržní 2 180 000,00 Kč | | |   | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Poloha Okres: BM Statut Obec: Slatina Slatina Katastr. území: 8 668 Sídliště Počet obyvatel: průměrná Zóna: Dědická Poloha v zóně: Adresa nemov.: Stáří objektu : | | | Časové údaje Délka obchodu (měsíce): 4 Obchod proběhl dne: 1.9.2011 Záznam vypracován dne: 11.10.2011 Záznam přijat do databáze dne: 22.10.2011 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Charakteristiky obce Elektřina: ne Služby: ne Vodovod: ano Školka: ne Kanalizace: ano Škola: ano Plyn: ano Lékař: ano Kabel TV: ne Prac. přílež.: ne Železnice: ne Pošta: ano Autobus: ne Vzdálenost od města v km: 0 Vzdálenost od okr. města v km: 0 Rok: Obyvatel: 0 0 0 Rod. domy: 0 0 0 Byty: 0 0 0 | | | Rozměrové a cenové charakteristiky <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Stavby</th> <th>Popis</th> <th>Váha</th> <th>PP</th> <th>UP</th> <th>JCPP</th> <th>JCUP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>obytné</td> <td>1,0</td> <td>73</td> <td></td> <td>29 863</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Celkový obestavěný prostor JC obestavěného prostoru Celková cena staveb: 2 180 000,00 Kč Pozemky <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Popis</th> <th>SC</th> <th>Výměra</th> <th>USC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Celková cena pozemků: Kč | | | Stavby | Popis | Váha | PP | UP | JCPP | JCUP | | obytné | 1,0 | 73 | | 29 863 | 0 | | | | | | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 | Popis | SC | Výměra | USC | | | | | | | | |
| Stavby | Popis | Váha | PP | UP | JCPP | JCUP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | obytné | 1,0 | 73 | | 29 863 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Popis | SC | Výměra | USC | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Názor autora záznamu Realizovaná tržní cena je: optimální Uvedená informace o tržní ceně: ověřená, jistá | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

18220

Segment

| | |
|-----------------|------------------------|
| Typ | byt |
| Podtyp | 2+1 |
| Speciální | převod vlastn. práva |
| Materiál. char. | monol. betonová plošná |
| Fyz. opotř. | 2. třetina životnosti |

Ceny

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Cena reprodukční | Kč |
| Cena věcná | Kč |
| Cena výnosová | Kč |
| Cena administrat. | Kč |
| - dle cen. předpisu | |
| Cena administr. II: | Kč |
| - dle cen. předpisu II: | |
| Cena tržní | 1 780 000,00 Kč |

Poloha

| | | |
|----------------|-----------|-------------|
| Okres | BM | Statut |
| Obec | | Kohoutovice |
| Katastr. území | | Kohoutovice |
| Počet obyvatel | 14 339 | |
| Zóna | Sídlisté | |
| Poloha v zóně | průměrná | |
| Adresa nemov. | Voříškova | |

Stáří objektu :

Základní charakteristiky nemovitosti

Bytový dům samostatně stojící, nepodsklepený, s deseti nadzemními podlažními, s plochou střechou, betonový, panelový. V domě je výtah, v 1.NP jsou sklepní prostory a společné místnosti. Rok výstavby 1975, dům je zkolaudovaný. Technický stav je průměrný, jedná se o typickou sídlíštní stavbu. Předmětem ocenění je byt 2+1 (2 pokoje, kuchyně, předsiň, koupelna, WC, komora, balkon, sklep) umístěný je v 6.NP.

Časové údaje

| | |
|-------------------------------|------------|
| Délka obchodu (měsíce): | 4 |
| Obchod proběhl dne: | 1.10.2011 |
| Záznam vypracován dne: | 12.10.2011 |
| Záznam přijat do databáze dne | 14.1.2012 |

Charakteristiky obce

| | | | |
|--------------------------------|-----|---------------|-----|
| Elektrina | ne | Služby | ne |
| Vodovod | ano | Školka | ne |
| Kanalizace | ano | Škola | ano |
| Plyn | ano | Lékař | ano |
| Kabel TV | ne | Prac. přílež. | ne |
| Železnice | ne | Pošta | ano |
| Autobus | ne | | |
| Vzdálenost od města v km: | | | 0 |
| Vzdálenost od okr. města v km: | | | 0 |
| Rok: | | | |
| Obyvatel. | 0 | 0 | 0 |
| Rod. domy | 0 | 0 | 0 |
| Byty | 0 | 0 | 0 |

Rozměrové a cenové charakteristiky

| Stavby | Popis | Váha | PP | UP | JCPP | JCUP |
|--------|--------|------|----|----|--------|------|
| | obytné | 1,0 | 57 | | 31 228 | 0 |
| | | | | | 0 | 0 |
| | | | | | 0 | 0 |
| | | | | | 0 | 0 |
| | | | | | 0 | 0 |

Celkový obestavěný prostor

JC obestavěného prostoru

Celková cena staveb: 1 780 000,00 Kč







| Pozemky | Popis | SC | Výměra | USC |
|---------|-------|----|--------|-----|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Celková cena pozemků: Kč

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

Nemovitost č.3: Prodej v květnu 2011 za 1.990.000,- Kč, tj. 29.701,- Kč/m² nijak nekorigované užité plochy.

| Záznam databáze MOISES | | | | Záznam číslo: 17404 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|---------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|---------------|----------------------------|---------------|--------------------------------|-------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|---|----|-------------------------|--------------------------------------|-------------------|---|---|--|----------|---|---------------|----|-----------|----|--------|------|---------|----------|----------------|--|---------------------------|----------------|---|---|--------------------------------|--|---------|---------------|------|----------|---------------|--|-----------|---|---|----------------------------|-----------|---|---|---|------|---|--------------------------|---|--|--|--|--------------|--|---|--|--|--|--|-------------------------|---|----------------|-------|----|--------|-----|---------------------|----------|--|--|--|--|--|------------------------|-----------|--|--|--|--|--|-------------------------------|-----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Segment</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Typ</td> <td>byt</td> </tr> <tr> <td>Podtyp</td> <td>3+1</td> </tr> <tr> <td>Speciální</td> <td>převod vlastn. práva</td> </tr> <tr> <td>Materiál. char.</td> <td>monol. betonová plošná</td> </tr> <tr> <td>Fyz. opotř.</td> <td>2. třetina životnosti</td> </tr> </tbody> </table> | | | Segment | | Typ | byt | Podtyp | 3+1 | Speciální | převod vlastn. práva | Materiál. char. | monol. betonová plošná | Fyz. opotř. | 2. třetina životnosti | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Základní charakteristiky nemovitosti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> <p>Bytový dům řadový krajní, podsklepený, s deseti nadzemními podlažními, s plochou střechou, panelový. V domě je výtah, v 1.PP jsou společné prostory a sklepy. Rok výstavby 1975, dům je zkolaudovaný. Technický stav je průměrný, jedná se o typickou sídlištní budovu. Předmětem ocenění je byt 3+1 (3pokoje, předsiň, koupelna, WC, 2 x komora, šatna, balkon) umístěný je v 5.NP.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  </td> </tr> </tbody> </table> | | | Základní charakteristiky nemovitosti | | <p>Bytový dům řadový krajní, podsklepený, s deseti nadzemními podlažními, s plochou střechou, panelový. V domě je výtah, v 1.PP jsou společné prostory a sklepy. Rok výstavby 1975, dům je zkolaudovaný. Technický stav je průměrný, jedná se o typickou sídlištní budovu. Předmětem ocenění je byt 3+1 (3pokoje, předsiň, koupelna, WC, 2 x komora, šatna, balkon) umístěný je v 5.NP.</p> | |  | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Segment | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Typ | byt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Podtyp | 3+1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Speciální | převod vlastn. práva | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Materiál. char. | monol. betonová plošná | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fyz. opotř. | 2. třetina životnosti | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Základní charakteristiky nemovitosti | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Bytový dům řadový krajní, podsklepený, s deseti nadzemními podlažními, s plochou střechou, panelový. V domě je výtah, v 1.PP jsou společné prostory a sklepy. Rok výstavby 1975, dům je zkolaudovaný. Technický stav je průměrný, jedná se o typickou sídlištní budovu. Předmětem ocenění je byt 3+1 (3pokoje, předsiň, koupelna, WC, 2 x komora, šatna, balkon) umístěný je v 5.NP.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Ceny</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cena reprodukční</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena věcná</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena výnosová</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena administrat.</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena administr. II:</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu II:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena tržní</td> <td style="text-align: right;">1 990 000,00 Kč</td> </tr> </tbody> </table> | | | Ceny | | Cena reprodukční | Kč | Cena věcná | Kč | Cena výnosová | Kč | Cena administrat. | Kč | - dle cen. předpisu | | Cena administr. II: | Kč | - dle cen. předpisu II: | | Cena tržní | 1 990 000,00 Kč | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">Poloha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Okres</td> <td>BM</td> <td>Statut</td> </tr> <tr> <td>Obec</td> <td></td> <td>Bohunice</td> </tr> <tr> <td>Katastr. území</td> <td></td> <td>Bohunice</td> </tr> <tr> <td>Počet obyvatel</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Zóna</td> <td></td> <td>Sídlště</td> </tr> <tr> <td>Poloha v zóně</td> <td></td> <td>průměrná</td> </tr> <tr> <td>Adresa nemov.</td> <td></td> <td>Běloruská</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> Stáří objektu : <div style="text-align: right;">r.v. 1975</div> </td> </tr> </tbody> </table> | | | Poloha | | | Okres | BM | Statut | Obec | | Bohunice | Katastr. území | | Bohunice | Počet obyvatel | | 0 | Zóna | | Sídlště | Poloha v zóně | | průměrná | Adresa nemov. | | Běloruská | Stáří objektu : <div style="text-align: right;">r.v. 1975</div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ceny | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cena reprodukční | Kč | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cena věcná | Kč | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cena výnosová | Kč | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cena administrat. | Kč | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - dle cen. předpisu | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cena administr. II: | Kč | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - dle cen. předpisu II: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cena tržní | 1 990 000,00 Kč | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Poloha | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Okres | BM | Statut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obec | | Bohunice | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Katastr. území | | Bohunice | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Počet obyvatel | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zóna | | Sídlště | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Poloha v zóně | | průměrná | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adresa nemov. | | Běloruská | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stáří objektu : <div style="text-align: right;">r.v. 1975</div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Charakteristiky obce</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Elektrina</td> <td>ne</td> <td>Služby</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Vodovod</td> <td>ne</td> <td>Školka</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kanalizace</td> <td>ne</td> <td>Škola</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Plyn</td> <td>ne</td> <td>Lékař</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kabel TV</td> <td>ne</td> <td>Prac. přílež.</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Železnice</td> <td>ne</td> <td>Pošta</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Autobus</td> <td>ne</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od města v km:</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od okr. města v km:</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Rok:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obyvatel.</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Rod. domy</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Byty</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </tbody> </table> | | | Charakteristiky obce | | | | Elektrina | ne | Služby | ne | Vodovod | ne | Školka | ne | Kanalizace | ne | Škola | ne | Plyn | ne | Lékař | ne | Kabel TV | ne | Prac. přílež. | ne | Železnice | ne | Pošta | ne | Autobus | ne | | | Vzdálenost od města v km: | | | 0 | Vzdálenost od okr. města v km: | | | 0 | Rok: | | | | Obyvatel. | 0 | 0 | 0 | Rod. domy | 0 | 0 | 0 | Byty | 0 | 0 | 0 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="7" style="text-align: center;">Časové údaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Délka obchodu (měsíce):</td> <td colspan="6" style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>Obchod proběhl dne:</td> <td colspan="6" style="text-align: right;">1.5.2011</td> </tr> <tr> <td>Záznam vypracován dne:</td> <td colspan="6" style="text-align: right;">30.6.2011</td> </tr> <tr> <td>Záznam přijat do databáze dne</td> <td colspan="6" style="text-align: right;">16.7.2011</td> </tr> </tbody> </table> | | | Časové údaje | | | | | | | Délka obchodu (měsíce): | 3 | | | | | | Obchod proběhl dne: | 1.5.2011 | | | | | | Záznam vypracován dne: | 30.6.2011 | | | | | | Záznam přijat do databáze dne | 16.7.2011 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Charakteristiky obce | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Elektrina | ne | Služby | ne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vodovod | ne | Školka | ne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kanalizace | ne | Škola | ne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Plyn | ne | Lékař | ne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kabel TV | ne | Prac. přílež. | ne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Železnice | ne | Pošta | ne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Autobus | ne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vzdálenost od města v km: | | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vzdálenost od okr. města v km: | | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rok: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obyvatel. | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rod. domy | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Byty | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Časové údaje | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Délka obchodu (měsíce): | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obchod proběhl dne: | 1.5.2011 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Záznam vypracován dne: | 30.6.2011 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Záznam přijat do databáze dne | 16.7.2011 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Rozměrové a cenové charakteristiky</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Stavby</td> <td style="text-align: center;">Popis</td> <td style="text-align: center;">Váha</td> <td style="text-align: center;">PP</td> <td style="text-align: center;">UP</td> <td style="text-align: center;">JCPP</td> <td style="text-align: center;">JCUP</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">obytné</td> <td style="text-align: center;">1,0</td> <td style="text-align: center;">67</td> <td></td> <td style="text-align: center;">29 701</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Celkový obestavěný prostor</td> </tr> <tr> <td colspan="7">JC obestavěného prostoru</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Celková cena staveb: 1 990 000,00 Kč</td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Pozemky</td> <td style="text-align: center;">Popis</td> <td style="text-align: center;">SC</td> <td style="text-align: center;">Výměra</td> <td style="text-align: center;">USC</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="7">Celková cena pozemků: Kč</td> </tr> </tbody> </table> | | | Rozměrové a cenové charakteristiky | | | | Stavby | Popis | Váha | PP | UP | JCPP | JCUP | obytné | 1,0 | 67 | | 29 701 | 0 | | | | | 0 | 0 | | | | | 0 | 0 | | | | | 0 | 0 | | | | | 0 | 0 | | | | | 0 | 0 | Celkový obestavěný prostor | | | | | | | JC obestavěného prostoru | | | | | | | Celková cena staveb: 1 990 000,00 Kč | | | | | | | Pozemky | Popis | SC | Výměra | USC | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Celková cena pozemků: Kč | | | | | | |
| Rozměrové a cenové charakteristiky | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stavby | Popis | Váha | PP | UP | JCPP | JCUP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | obytné | 1,0 | 67 | | 29 701 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Celkový obestavěný prostor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| JC obestavěného prostoru | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Celková cena staveb: 1 990 000,00 Kč | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pozemky | Popis | SC | Výměra | USC | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Celková cena pozemků: Kč | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Názor autora záznamu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Realizovaná tržní cena je:</td> <td style="text-align: right;">optimální</td> </tr> <tr> <td>Uvedená informace o tržní ceně</td> <td style="text-align: right;">ověřená, jistá</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | Názor autora záznamu | | Realizovaná tržní cena je: | optimální | Uvedená informace o tržní ceně | ověřená, jistá | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Názor autora záznamu | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Realizovaná tržní cena je: | optimální | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uvedená informace o tržní ceně | ověřená, jistá | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Nemovitost č.4: Bytová jednotka 3+1 nacházející se v 7.NP panelového domu na ulici Foltýnova 13 v Brně-Bystrci. Dům je nepodsklepený a má 9.NP. Stáří bytového domu i bytové jednotky je 29 let. V r. 2007 byla opravena střecha a provedeny nové stoupací rozvody v domě. V letech 2009-2010 bylo provedeno zateplení domu, vyměněna okna, nové lodžie. Bytové jádro (koupelna a WC) je původní umakartové.

Podlaha v obytných místnostech je z dřevotřískových desek s PVC povrchem. Okna jsou plastová. V kuchyni se nenachází žádné spotřebiče ani kuchyňská linka. V koupelně je vana a umyvadlo, na WC je kombi klozet. Cca před 5 lety byl v bytě původní dveřní otvor mezi pokojem a kuchyní přebudován pouze na okénko a na chodbě byla provedena oblouková zárubeň, dále proveden nový obklad v koupelně a kuchyni. Obytná plocha bytu 67,74 m², sklepní kóje 1,47 m², sklepní box 1,67 m² a lodžie 7,73 m². Započitatelná plocha bytu činí 71,63 m² (plocha sklepní kóje a boxu je zohledněna koeficientem 0,5, plocha lodžie koef. 0,3). Prodejní cena v 11/2011 činila 2.184.000,- Kč, tj. 30.490,- Kč/m² započitatelné plochy bytu.



Nemovitost č. 5: Bytová jednotka o velikosti 2+1 na ulici Nezvalova 4 v Brně-Lesná. Bytový dům z roku 1965 je nepodsklepený a má 9 nadzemních podlaží. Byt je umístěn ve 2.NP. Bytový dům je po revitalizaci z roku 2006 (stupačky, střecha, lodžie, fasáda, zateplení), byt kromě sprchového koutu z roku 2009 a dlažby na WC z roku 2006 je v původním stavu včetně původních dřevěných oken a umakartového bytového jádra. Započitatelná podlahová plocha bytu činí 56,02 m². Prodejní cena činila v červnu 2011 částku 1.650.000,- Kč, tj. 29.454,- Kč/m² užitné plochy bytu.

Nemovitost č. 6: Bytová jednotka o velikosti 3+1 situovaná v 10.NP v bytovém domě na ulici Potácelova 81, v k.ú. Židenice, obec Brno, Jihomoravský kraj, včetně podílu na společných částech domu a pozemku. Bytová jednotka je umístěna v nepodsklepeném panelovém bytovém domě s jedenácti nadzemními podlažími a s plochou střechou. Společné části domu tvoří kočárkárna, sušárna, prádelna a společné chodby. Bytová jednotka: vnitřní omítky jsou vápenné hladké, keramický obklad je proveden v koupelně, na WC a u kuchyňské linky. Bytové jádro (koupelna a WC) je panelové, stejně jako všechny vnitřní příčky v bytě. Podlaha v obytných místnostech je tvořena vlýsky, případně vlýsky s kobercem, v ostatních místnostech je PVC, případně s kobercem nebo keramická dlažba. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody jsou centrální, v bytě osazeny radiátory. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené do ocelových zárubní nebo dveře zahrnovací. V kuchyni je kuchyňská linka s dřezem a plynový sporák. V koupelně je vana a umyvadlo, na WC je splachovací záchod. Proveden je rozvod plynu, el.energie, vody a kanalizace. Byt je vybaven zvonkovým telefonem, rozvody

společné televizní antény, kabelové TV a internetu. Orientace oken je na J a Z. Dispozice: chodba, kuchyně s lodžíí, tři pokoje, WC, koupelna a šatna. K bytové jednotce patří sklepní kóje v 1.NP domu. V bytové jednotce byly v roce 2001 provedeny nové rozvody v plastu, nové obklady a dlažba v koupelně a na WC, nové zařizovací předměty v koupelně a na WC, nový obklad v kuchyni, kuchyňská linka, zazdění dveří vedoucí z kuchyně do koupelny a v roce 2010 byly provedeny plastové okna a osazeny nové vstupní dveře. Obytná plocha bytu 65,23 m², sklepní kóje 1,32 m² a lodžie 2,65 m². Započitatelná plocha bytu činí 66,69 m² (plocha sklepní kóje je zohledněna koeficientem 0,5, plocha lodžie koef. 0,3). Bytový dům je tvořen 1 vchodem s vlastním číslem popisným a orientačním, dům situován na vlastním pozemku. 1.NP domu slouží jako podlaží technické a jsou zde umístěny společné prostory a sklepní kóje jednotlivých bytů. V dalších NP jsou výhradně bytové jednotky a společné chodby. Nosná konstrukce je železobetonová panelová, vnější povrch tvoří tepelná izolace s fasádní omítkou. Střecha je plochá, žlaby a svody z plechu pozinkovaného. Bytový dům je vybaven výtahem. Schodiště s povrchem z litého terasu. Bytový dům byl kolaudován v roce 1963. V roce 2006 proveden nový výtah, v období 2010 – 2011 provedena nová fasádní omítko včetně zateplení, bleskosvodu, nové dlažby a zábradlí u lodžie. Průběžně je opravována střecha. Plánovány jsou nové rozvody v domě a nový vstupní portál. Prodejní cena v 7/2011 činila 2.000.000,- Kč, tj. 29.990,- Kč/m² započitatelné plochy bytu.



Komentář:

Porovnávací hodnota oceňované nemovitosti je stanovena na základě výše uvedených použitých srovnávacích nemovitostí. Pro samotný výpočet porovnávací hodnoty oceňovaného bytu bude po vyhodnocení výše uvedených nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované co do silných a slabých stránek uvedených níže, též se zohledněním celkové velikosti a působení majetku, dále uvažováno s jednotkovou cenou za 1 m² započitatelné plochy ve výši 30.000,- Kč.

Výpočet: 73,03 m² x 30.000,- Kč/m² = **2.190.900,- Kč**

Bytová jednotka č.500/402 v domě č.p.500 na p.č.1614 včetně podílu ve výši 7361/174010 na společných částech domu č.p.500 a pozemku p.č.1614 a včetně podílu ve výši 1/17 na pozemcích p.č.2933 a p.č.2934, vše při ulici Pavlovská 8, v k.ú. Kohoutovice, obec Brno, kraj Jihomoravský – celkem:

| | |
|---------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota | 2 190 900 Kč |
|---------------------|--------------|

2.2. Závěrečná analýza (diskuse) obvyklé ceny nemovitosti :

Pro návrh obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě vycházíme především z reflexe trhu se zohledněním následujících skutečností:

Majetek má následující silné stránky:

- Velmi dobrá, resp. dostatečná občanská vybavenost v místě
- Příslušenství bytu ve formě komory na patře, sklepní kóje a lodžie
- Jedná se o jedno z vyhledávanějších sídlišť v rámci panelových sídlišť města Brna
- Blízkost lesů
- Po technické i právní stránce vyřešený přístup k nemovitosti
- Bytový dům po rekonstrukci
- Výtah v domě

Mezi slabé stránky patří:

- Omezení vlastnického práva ve formě zástavního práva smluvního
- Panelová konstrukce domu
- Původní koupelnové umakartové jádro, vyšší morální opotřebení interiéru

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitosti, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku, je návrh obvyklé ceny nemovitého majetku odhadnut na základě porovnávací hodnoty (po zaokrouhlení) ve výši 2.200.000,- Kč.

Bytová jednotka č.500/402 v domě č.p.500 na p.č.1614 včetně podílu ve výši 7361/174010 na společných částech domu č.p.500 a pozemku p.č.1614 a včetně podílu ve výši 1/17 na pozemcích p.č.2933 a p.č.2934, vše při ulici Pavlovská 8, v k.ú. Kohoutovice, obec Brno, kraj Jihomoravský – celkem:

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Obvyklá cena | 2.200.000,- Kč |
|---------------------|-----------------------|

D. Z Á V Ě R :

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to bytové jednotky č.500/402 v bytovém domě č.p.500 na pozemku p.č.1614 včetně příslušenství, podílu ve výši 7361/174010 na společných částech domu č.p.500 a pozemku p.č.1614 a včetně podílu ve výši 1/17 na pozemcích p.č.2933 a p.č.2934, vše při ulici Pavlovská 8, v k.ú. Kohoutovice, obec Brno, kraj Jihomoravský, odhadujeme ve výši:

2.200.000,- Kč

Slovy: dvamilionydvěstětisíc korun českých

V Brně dne 18.5.2012

Seznam příloh :

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z KN, LV č.1443
4. Výpis z KN, LV č.1279
5. Výpis z KN, LV č.2137
6. Výřez z katastrální mapy

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 38 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/67 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, ceny a odhady nemovitostí, tržní oceňování majetku a tržní oceňování podniků rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j.701/92-OOD ze dne 7.12.1992 a č.j. 230/97 - OOD ze dne 4.3.1998.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 120/12 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří (ústavem).

Odměna účtována přiloženou fakturou.

Ing. Gabriela Michalcová, Ph.D.
zodpovědný zpracovatel

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

Příloha č. 1

FOTODOKUMENTACE ze dne 2.5.2012

Bytový dům č.p. 500 a společné prostory



Pohled na bytový dům z přední a zadní strany



Pohled na bytový dům ze zadní strany

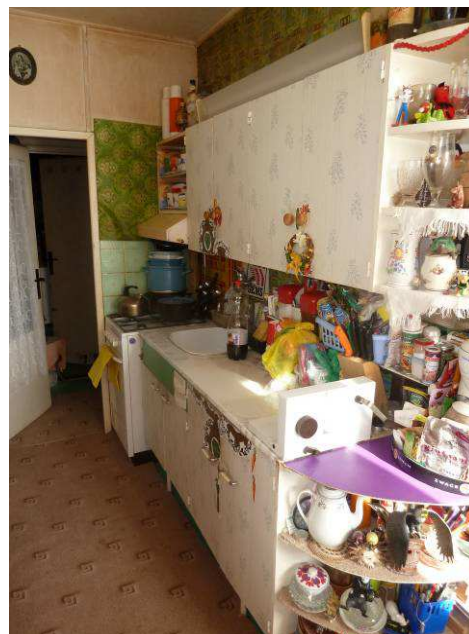


Chodba se schodištěm a výtahem ve 4.NP

Bytová jednotka č.500/402



Pokoj



Kuchyně



WC



Koupelna



Chodba



Sklepni kóje v 1.PP

Pozemky p.č.2933 a p.č.2934

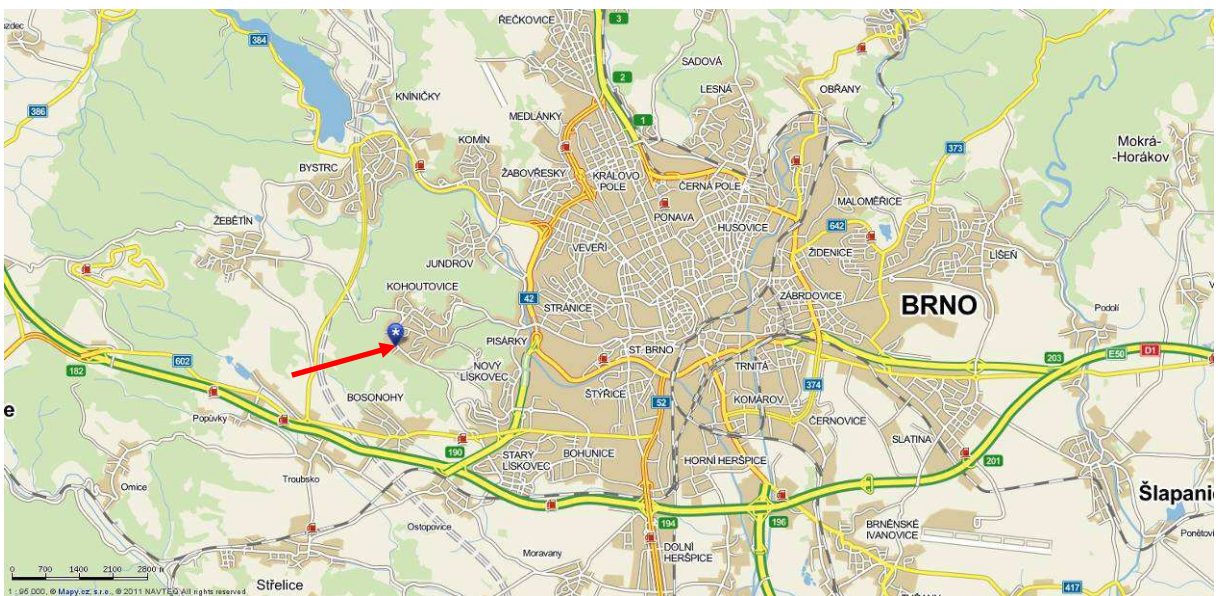
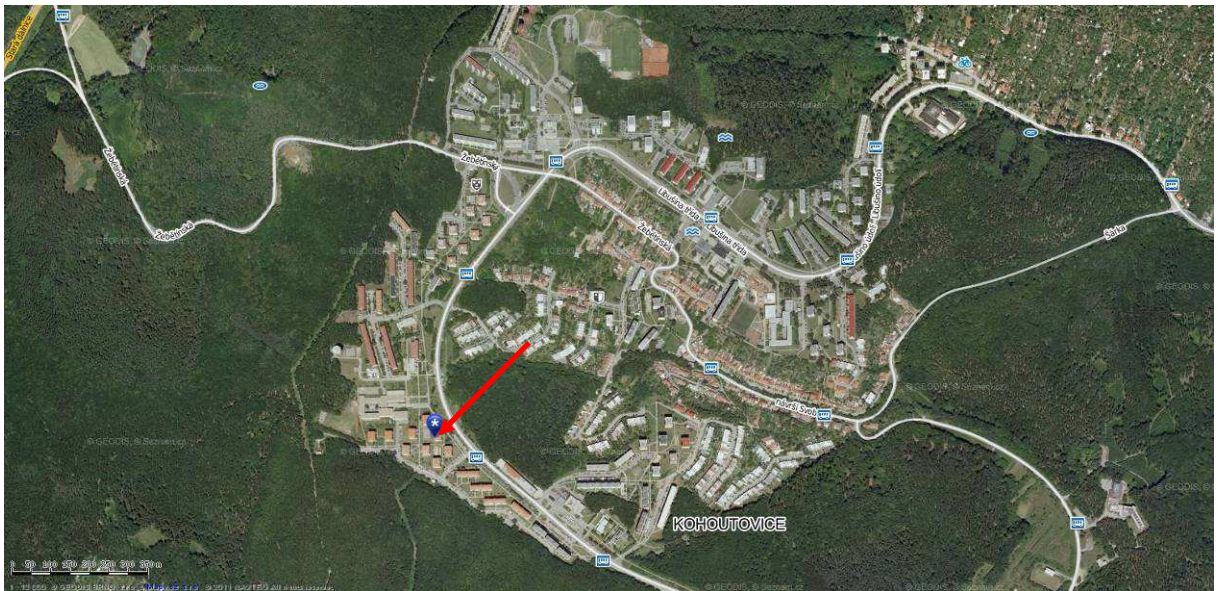
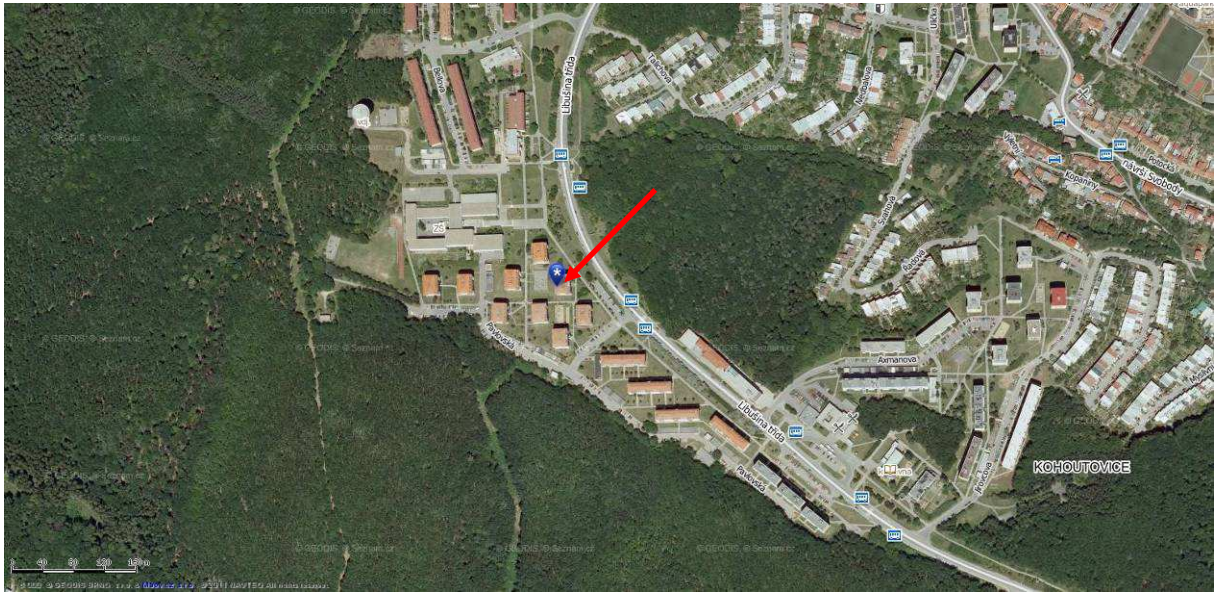


Pozemek p.č.2933



Pozemek p.č.2934

Příloha č. 2
SITUAČNÍ MAPY



Příloha č. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ, LV č. 1443

Příloha č. 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ, LV č. 1279

Příloha č. 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ, LV č.2137

Příloha č. 6

VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY