ZNALECKÝ POSUDEK

č. 156-69/2013

O ceně nebytového prostoru č. 193/1, LV 4439, v budově Staré Brno, č.p. 193, LV 3939, byt.dům, na pozemku p.č. 1281 a pozemků p.č. 1281 a 1282 v obci Brno, katastrální území Staré Brno, okres Brno-město.

Objednatel znaleckého posudku: **PROKONZULTA , a.s.**
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro účely dražby.

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 27.3.2013 posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Ořechová 14
796 04 Prostějov

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Prostějově dne : 10.4.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu této nemovitosti - nebytový prostor č. 193/1 v budově č.p. 193 na pozemku p.č. 1281 a pozemků p.č. 1281 a 1282 v obci Brno, katastrální území Staré Brno, okres Brno-město, pro účely dražby.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

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

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena") - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 27.3.2013, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č.364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález" tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávnou 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 neměly být starší než 6měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. 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.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytový prostor č. 193/1 - provozovna kadeřnictví
Adresa předmětu ocenění:	Vodní - Jircháře 602 00 Brno
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Staré Brno
Počet obyvatel:	378 965
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. c) :	1 100,- Kč/m^2

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.3.2013 za přítomnosti paní Ivety Slezákové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV: 4439 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený objednavatelem dne 25.2.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz
- Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený dne 10.4. 2013.
- Údaje sdělené objednavatelem.
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz,www.realitymorava.cz atd.

Ocenění je provedeno pro předmět ocenění obsazený, nepronajatý.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby:	Iveta Slezáková, Bellova 353/24, 623 00 Brno - Kohoutovice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Iveta Slezáková, Bellova 353/24, 623 00 Brno - Kohoutovice, vlastnictví: výhradní

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla znalci předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Objekt bytového domu č.p. 193 na pozemku p.č. 1281, přízemní, podsklepený, řadový vnitřní dům celkem s 5 NP, s podkrovím a šikmou střechou. Nachází se v centrální obytné zastavěné části města, v k.ú. Staré Brno, na ulici Vodní - Jircháře. Objekt a pozemky mají přístup po zpevněné komunikaci a jsou napojeny na veškeré inženýrské sítě. Dům pochází roku 1935, v roce 2006 byla provedena rekonstrukce nebytového prostoru. Nebytový prostor č. 193/1 - provozovna kadeřnictví

se nachází v 1.NP bytového domu č.p. 193, kde je ještě přístup ze společné chodby na WC, které je součástí provozovny. Objekt plně slouží k bydlení, nebytový prostor není pronajat a je stále plně užíván majitelem. K nebytovému prostoru patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 1001/56922. Součástí znaleckého posudku je také ocenění pozemků p.č. 1281 a 1282.

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Nebytový prostor č. 193/1

2. Ocenění porovnávací metodou

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Nebytový prostor č. 193/1

Popis:

K nebytové jednotce - provozovny kadeřnictví patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1001/56922 na společných částech domu a pozemku. Nebytová jednotka č. 193/1 se nachází v 1.NP bytového domu č.p. 193 na ulici Vodní - Jircháře v katastrálním území Staré Brno. V roce 2006 byla provedena rekonstrukce nebytového prostoru, spočívající především ve zhotovení nových keramických obkladů a dlažeb, instalaci bezpečnostních vstupních dveří, mříže na okno směrem do ulice, nová malba, zdravotní instalace a další. Základy domu jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny zděné o tl. 45 cm. Stropy jsou klenbové. Střecha sedlová s krytinou z pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní a fasádní omítky vápenné dvouvrstvé. Podlaha v provozovně je z keramické dlažby. Okno plastové, vstupní dveře bezpečnostní. Elektroinstalace světelná a motorová. Příprava TUV zásobníkovým ohřívačem, vytápění provozovny elektrickými přímotopy. Součástí nebytového prostoru je i samostatné WC včetně umyvadla přístupné ze společné chodby domu.

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky p.č. 1281 a 1282

Ocenění:

Základní cena pozemků je stanovena na základě platné cenové mapy pro město Brno. Pozemky jsou napojeny na veškeré inženýrské sítě včetně plynu a mají příjezd po zpevněné komunikaci.

Ostatní stavební pozemky:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1281	153,00	11 030,00	1 687 590,-
§ 27 cenová mapa	zahrada	1282	137,00	11 030,00	1 511 110,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					3 198 700,-

Pozemky p.č. 1281 a 1282 - zjištěná cena = 3 198 700,- Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky p.č. 1281 a 1282 = 3 198 700,-Kč

			3 198 700,- Kč

Cena příslušenství - celkem: = **3 198 700,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Bytový či nebytový prostor v budově § 13
Budova K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy nebytového prostoru:

Podlahová plocha nebytového prostoru:	2,50*3,50	=	8,75 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		=	8,75 m^2

Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:

WC:	1,02*1,32	=	1,35 m^2
Podlahové pl. prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů - celkem:		=	1,35 m^2

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		=	8,75 m^2
Započítaná podlahová plocha prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:	1,35 m^2 * 0,80	=	1,08 m^2
Podlahové plochy - celkem:		**=**	**9,83 m^2**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100

15. Vytápění	přímotopy	P	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	běžné digestoře a odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,30

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,23	78	200	39,00	2,4297

2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	19,52	78	150	52,00	10,1504
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,51	78	150	52,00	4,4252
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,50	78	100	78,00	4,2900
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,49	34	80	42,50	1,0583
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,72	34	70	48,57	0,3497
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,17	34	70	48,57	3,4825
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,95	34	60	56,67	2,8052
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,18	7	50	14,00	0,3052
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,12	78	200	39,00	1,2168
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,32	7	80	8,75	0,2905
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,61	7	80	8,75	0,4909
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,22	7	60	11,67	0,3758
15. Vytápění	P	4,70	100,00	0,46	2,16	2,24	7	50	14,00	0,3136
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,40	7	50	14,00	0,7560
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	34	50	68,00	0,2856
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,43	7	40	17,50	0,6003
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,32	7	60	11,67	0,3874
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100,00	0,46	0,97	1,01	7	40	17,50	0,1768
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,87	0	0	100,00	1,8700
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,95	7	50	14,00	0,5530
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,82	0	0	100,00	5,8200
Součet upravených objemových podílů:					96,30	Opotřebení:				42,4329

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	[Kč/m^2]	=	7 310,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):		*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9630
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1310
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	2,5580
Základní cena upravená	**[Kč/m^2]**	=	**43 238,89**
Plná cena:	9,83 m^2 * 43 238,89 Kč/m^2	=	**425 038,29 Kč**

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 42,4329 %

Úprava ceny za opotřebení	-	180 356,07 Kč
Nebytový prostor č. 193/1 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	**244 682,22 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku:

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 198 700,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 001 / 56 922

Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 198 700,- Kč * 1 001 / 56 922	+	56 250,64
Nebytový prostor č. 193/1 - zjištěná cena	=	**300 932,86Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Nebytový prostor č. 193/1	481 288,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**481 288,90 Kč**
Celkem	**481 288,90 Kč**

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **481 288,90 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Nebytový prostor č. 193/1	300 932,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**300 932,90 Kč**
Celkem	**300 932,90 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **300 932,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 300 930,- Kč

slovy: Třistatisícdevětsettřicet Kč

2. Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku.*

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, při hraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní a pod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd.)

1) Nebytový prostor Brno- Cejl

Popis:

Prodej menší kancelářské jednotky umístěné v polyfunkčním objektu v blízkosti centra města, při ulici Cejl. Jedná se o téměř novou kancelář v rekonstruovaném domě s vlastním sociálním zázemím a kuchyňským koutem. Jednotka má výměru 24,4 m2 vč. příslušenství. Dispozice: Výměra jednotky 24,7 m2 Zádveří 3,2 m2, sociální zázemí 3,7 m2, kancelář + čajová kuchyňka 16 m2, sklep 1,8 m2. Jednotka se nachází v 2. nadzemním podlaží a má vlastní měřiče spotřeby energií. Volné po dohodě s majitelem.

Nabídková cena za nemovitost: 800 000,- Kč.
Cena za m2: 32 000,- Kč /m2
Celková výměra: 25 m2

2) Nebytový prostor Brno - Koliště

Popis:

Nabízíme k prodeji nově zrekonstruovaný nebytový prostor o výměře 69,2 m2 v centru města Brna - ul. Koliště vhodného ke zřízení obchodu. Dům se nachází v cihlové řadové zástavbě a je bez výtahu. Prostor se nachází v 1.NP - celková plocha s příslušenstvím je 69,2 m2. Výměry jednotlivých místností jsou: obchodní prostor 39,2 m2, sklad 27,4 m2, zázemí 2,6 m2. K základnímu vybavení prostor patří vodoměr, umyvadlo, WC, průtokový ohřívač vody. K vlastnictví nebytového prostoru náleží spoluvlastnický podíl na pozemku. Parkování před objektem. Dobrá dostupnost MHD, 5 min chůze od centra. Přímo naproti domu je započata stavba CD Paláce, obchodního centra. V rámci výstavby bude v blízkosti domu vybudována lávka, která povede na druhou stranu dopravní komunikace k nově vybudovanému obchodnímu areálu. Dále je naplánováno na ul. Koliště zbudování Edison Centra nebo-li polyfunkčního objektu.

Nabídková cena za nemovitost: 2 490 000,- Kč.
Cena za m2: 36 087,- Kč /m2
Celková výměra: 69 m2

3) Nebytový prostor Brno - Lidická

Popis:

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji komerční prostory na ul. Lidická. UP 25 m2. Dům i prostory po rekonstrukci! V rámci rekonstrukce nebytových prostor byly dodány nově – podlahy, dlažby, soc. zařízení, kuchyňka, rozvody elektřiny a vody a vnitřní omítky. Vytápění samostatné elektrické, teplá voda elektrickým bojlerem. Samostatná měřidla. Prostory lze využít na kancelář, masáže, manikúra tetovací salon, nehtové studio, kadeřnictví. Prostory se nachází v přízemí průchodu do dvorního traktu v atraktivní lokalitě v těsné blízkosti centra. Lokalita Veveří, ul. Lidická. Pěší dostupnost centra - 3 min chůze. Prostor tvoří 1 místnost, kuch. kout a soc. zařízení s WC a umývadlem. Nebytový prostor má samostatný vstup, okno a vstupní dveře. WC je odvětráno ventilátorem. Parkování pouze před domem na ulici. Volné ihned.

Nabídková cena za nemovitost: 750 000,- Kč.
Cena za m2: 30 000,- Kč /m2
Celková výměra: 25 m2

4) Nebytový prostor Brno - Lidická

Popis:

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji komerční prostory na ul. Lidická. UP 20 m2. Dům i prostory po rekonstrukci! V rámci rekonstrukce nebytových prostor byly dodány nově – podlahy, dlažby, soc. zařízení, rozvody elektřiny a vody a vnitřní omítky. Vytápění samostatné elektrické, teplá voda elektrickým bojlerem. Samostatná měřidla. Prostory lze využít na kancelář, masáže, manikúra tetovací salon, nehtové studio, kadeřnictví. Prostory se nachází v přízemí průchodu do dvorního traktu v atraktivní lokalitě v těsné blízkosti centra. Lokalita Veveří, ul. Lidická. Pěší dostupnost centra - 3 min chůze. Prostor tvoří 1 místnost, kuch. kout a soc. zařízení s WC a umývadlem. Nebytový prostor má samostatný vstup, okno a vstupní dveře. WC je odvětráno ventilátorem. Parkování pouze před domem na ulici. Volné ihned!

Nabídková cena za nemovitost: 490 000,- Kč.
Cena za m2: 24 500,- Kč /m2
Celková výměra: 20 m2

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované,*** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované,*** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- možnost variabilního využití nebytového prostoru
- žádaný nebytový prostor v dobré lokalitě

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- k objektu je mírně nepřehledný přístup
- nebytový prostor nemá čekárnu
- obtížné parkování na ulici před objektem

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **nebytový prostor,** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka stejná jako nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsem názoru, že předmět ocenění je dobře obchodovatelný.**

D. ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.
Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech stejná jako nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za **dobře obchodovatelnou.**

Z výše uvedených údajů je zřejmé, že prodeje obdobných nemovitostí, v obdobném stavu a obdobných lokalitách se pohybují v rozmezí od 24.000,- do 36.000,- Kč/m2 s ohledem na standart provedení, stáří a vybavení, s ohledem na polohu vůči centru, vybavenost inženýrskými sítěmi apod. Dopravní dostupnost těchto lokalit je cca 10 minut do centra města Brna.

Oceňovaný objekt je vybaven standartními konstrukcemi, je mírně podstandartně vybaven. Na základě provedené analýzy stanovuji jednotkovou cenu za 1 m2 podlahové plochy ve výši 30.000,- Kč.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou.

Celková cena podle cenového předpisu	**300 930,– Kč.**
Celková výměra	**10,10 m2**
Cena za m2 podle cenového předpisu	**29.795,- Kč./m2**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**303 000,– Kč.**
Věcné břemeno	**0,– Kč.**
Ostatní movité věci	**0,– Kč.**
Práva a závady, které nezaniknou dražbou	**0,– Kč.**

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí:

303 000,– Kč.

Cena slovy: třistatřitisíc korun českých

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Ořechová 14
796 04 Prostějov

V Prostějově dne: 10.4.2013

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2012, č.j.Spr 344/2011 – 34 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a dále v oboru stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 156-69/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 69/2013.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situace – umístění nemovitosti v obci