

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Víceúčelový dům v Brně Minoritská 4 ,č.p.470, okres Brno město, katastrální území
Město Brno, stojící na pozemku parc. č. 179 dle LV
č. 9, včetně pozemku.

8/2193/11 Obvyk



Objednatel :
Správa nemovitostí města Brna,s.p, v likvidaci IČ 46963383

Účel ocenění :
Obvyklá-tržní hodnota

Zhotovitel :
Ing Jiří Kratochvíl ,Ptašínského 3,Brno 62100

Brno, dne : 12.5.2011

Výtisk č. 1

Ing.Jiří Kratochvíl – znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí
Ptašínského 3,621 00 Brno
e-mail:soudni.znalec@ quick.cz,tel.541233434.606742969,fax.541233535

strana 1

1. ÚČEL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Jedná se o návrh tržní hodnoty – **Víceúčelového domu v Brně Minoritská 4 ,č.p.470, okres Brno město, katastrální území Město Brno, stojící na pozemku parc. č. 179 dle LV č. 9, včetně pozemku včetně pozemku.**
Navržená tržní hodnota podle tohoto ocenění je podkladem pro dražbu.

2. VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – **Víceúčelového domu v Brně Minoritská 4 ,č.p.470, okres Brno město, katastrální území Město Brno, stojící na pozemku parc. č. 179 dle LV č. 9, včetně pozemku včetně pozemku.**

ke dni 12.5.2011.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro **návrh** tržní hodnoty (obvyklé ceny) k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši.

Současný stav: 20 250 000,- Kč

Slovy: dvacetmilionůdvěstěpadesáttisíckorunčeských

Datum: 16.5.2011

Podpis:

Razítko:



Datum, k němuž je majetek oceněn 12.5.2011

:

Počet vyhotovení : 2

Počet stran včetně příloh : 26

3. SOUHRNNÁ REKAPITULACE

Silné stránky nemovitosti :

- atraktivní místo
- kvalitní nebytové prostory

Slabé stránky nemovitosti :

- byty jsou obsazeny regulovaným nájemným
- zastaralé dispoziční řešení
- možnost technických skrytých problémů
- špatná dopravní dostupnost

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
. D, Minoritská č.4dokončený stav	13 382658	12 000 000	20 250 000	20 250 000

Věcná hodnota současná

13 383 000 Kč
třináctmilionůtřístosumdesáttřítisíc korun českých

Porovnávací hodnota současná

20 250 000Kč
dvacetmilionůdvěstěpadesáttisíc korun českých

Tržní hodnota současná

20 250 000Kč
dvacetmilionůdvěstěpadesáttisíc korun českých

Výnosová hodnota současná

12 000 000Kč
dvanáctmilionů korun českých

4. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Seznam oceňovaných majetků

4.1. Víceúčelový dům č.p.470,Brno,Minoritská č.o.4

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku :

Česká republika IČ 00000001-001

Právo hospodaření:

Správa nemovitostí města Brna,s.p. v likvidaci IČ 46963383

Adresa majetku :

Brno , Minoritská č.o.4

Kód katastrálního území :	610003
Název katastrálního území :	Město Brno
Kód obce :	582786
Název obce :	Brno
Kód okresu :	CZ 0642
Název okresu :	Brno-město
Název kraje :	Jihomoravský (Jihovýchod)
Název státu :	Česká republika
Poloha v obci :	Ostatní
Časové koeficienty :	vyhl. 364/2010 Sb.

Podklady :

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 9 ze dne 3.5. 2011
- evidenční listy
- zaměření původního stavu Ing.Dominik
- vyhl.364/10 Sb. po vyloučení koef.polohy a prodejnosti.
- vlastní databáze prodejů ND ve středu města Brna.
- Cenová mapa pozemků č.8
- posudek 11/2182/10 Ing. Kratochvíl

Místní šetření :

Místní šetření proběhlo dne 12.5.2011 a za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

Stavební úpravy :

Dům je podle údajů objednatele dokončený okolo roku 1925. Uvažuje se celková životnost 100 let. Opravy provedeny v roce cca 1975 (nedoloženo) a v roce 2000-2004.

Technická zpráva str. 45

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti :

Na LV nejsou vyznačena zástavní práva viz příloha,

Postavení na trhu :

Vzhledem k tomu, že se jedná o víceúčelový dům umístěný v atraktivní lokalitě a v dobrém technickém stavu - v přiměřené nabývací ceně je bezproblémový prodej v případě nouze.

Ekologické zatížení :

Ekologická zátěž ve vztahu k oceňovanému majetku nebyla zjištěna.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Popis a účel :

01 Základy a zemní práce

Patky, pasy z betonu proložené kamenem, betonem, železobetonem, s izolací proti zemní vlhkosti (u podsklepených objektů i svislé).

02 Svislé konstrukce

- Zděné z plných cihel min. tl. 45 cm.

03 Stropy

Jakékoliv stropy s podhledem rovným i členitým, nespalné a polospalné.

04 Zastřešení

- Krov dřevěný vázaný.

05 Krytiny střech

Jakákoliv pálená, plechová.

06 Klempířské konstrukce

Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny, průniky), parapety nejsou podmínkou.

07 Úpravy vnitř. povrchů

Dvourstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady.

08 Úpravy vnějších povrchů

Vápenné dvourstvé omítky.

- 09 Vnitřní keram. obklady
Běžné obklady záchodů, umýváren, koupelen, kuchyní, prádelen apod.
- 10 Schody
Jakékoliv konstrukce kromě dřevěné .
- 11 Dveře
Hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, dýhované, náplňové.
- 12 Vrata
Neuvažují se.
- 13 Okna
Jakákoliv zdvojená, dřevěná dvojitá špaletová.
- 14 Povrch podlah
PVC, vlýsky, parkety, běžná keramická dlažba, textilní krytiny vpichované.
- 15 Vytápění
Jakékoliv ústřední nebo dálkové;
akumulačními nebo plynovými kamny.
- 16 Elektroinstalace
Světelná a třífázová.
- 17 Bleskosvod
Ano.
- 18 Vnitřní vodovod
Ocelové trubky a plastové, rozvod studené a teplé vody.
- 19 Vnitřní kanalizace
Svislé litinové nebo plastické potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí.
- 20 Vnitřní plynovod
Rozvod zemního plynu nebo svítiplynu.
- 21 Ohřev vody
Centrální ohřev teplé vody, průtokové ohřivače (karmy), boilery, kombinovaný s ÚT.
- 22 Vybavení kuchyní
Běžné elektrické nebo plynové sporáky, varné jednotky čtyřplotýnkové.
- 23 Hygienická zařízení
Umyvadla, vany nebo sprchové kouty běžného provedení
WC splachovací s pisoáry s umývatky, bez umývátek běžného provedení.
- 24 Výtahy
ne
- 25 Ostatní
rozvod veřejného telefonu, odvětrávání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, mříže.

ANALÝZA OCENĚNÍ

Výpočet reprodukční ceny budovy: viz příloha 1

Výpočet administrativní hodnoty budovy: viz příloha 1

Stavba,budova - celkem :

Reprodukční cena :	29394024,-Kč
administrativní	11.231.839,-
hodnota :	Kč

4.1.2. Pozemek

ANALÝZA OCENĚNÍ

Věcná hodnota :

Pozemek má obdélníkový nepravidelný tvar, nachází v rovinatém území. Je napojen na inženýrské sítě vodu, elektro, plyn, je prakticky celý zastavěn

Plocha pozemku celkem : **126,00 m²**

Přímá metoda

S ohledem na to, že jde o úplně za investovaný pozemek vychází znalec z cenové mapy stavebních pozemků města Brna č.7 t. zn.17070 Kč/m²

Číslo	Popis	Plocha [m ²]	Jednot. cena	Hodnota
179	zastavěná plocha/ nádvoří	126	17070	2150820,- Kč

Celková hodnota : **2 150 100,- Kč**

Pozemek - celkem :

Jednotková cena :	17070
	Kč/m ²
Celková hodnota :	2150100 Kč

administrativní hodnota celkem 13.382 658,-Kč
(zaokrouhleno)

(stavba11.231839 Kč + pozemek 2.150 100 Kč)

Porovnávací hodnota majetku :**Přímá metoda**

Nabídka podobných domů na trhu je malá ale ve srovnatelných cenových relacích. Poptávka po nájemních domech neustále trvá. Poptávané jsou nájemní domy umístěné v atraktivních částech obcí. Do kategorie ND s zajímavou obchodní polohou lze zařadit i oceňovanou nemovitost.

Na hodnotu rodinného domu mají vliv následující faktory:

- poloha v lokalitě
- konstrukční systém a velikost nemovitosti
- vybavenost
- fyzické opotřebení
- občanská vybavenost a dopravní dostupnost
- ekologické zatížení
- věcná břemena
- architektonické působení

Pro zajištění porovnávací hodnoty objektu byl stanoven prodejní potenciál, který je v daném případě charakterizován polohou nemovitosti, nájemními nebytovými prostory, počtem bytů a obchodních prostor i jejich nájemníky. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti v obdobných lokalitách realizované v nedávné minulosti, případně nabídky realitních kanceláří. Hodnoty a popis jednotlivých porovnávacích ekvivalentů byly převzaty z vlastní databáze oceňovací kanceláře a jsou uvedené níže.

	Lokalita:			
	Oceňovaná nemovitost	Nemovitost č. 1 Černovice	Nemovitost č. 2 Zábrdovice	Nemovitost č. 3 Zábrdovice
Základní údaje:				
Prodejní cena		11 200 000	23 000 000	12 990 000
Datum prodeje-nabídky		05/2011	5/2011	05/2011
Užitná plocha m2 cca	750	453	1000	520
Jednotková cena Kč/m2		24 700	23000	25000
Počet podlaží	7NP+2PP	4NP+1PP	5NP+1	4NP+1PP
Kvalitativní parametry:				
Poloha v lokalitě	výborná	horší	horší	Výrazně horší
Konstrukční systém	zděný	zděný	zděný	Zděný
Vybavenost	dobrá	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
Fyzické opotřebení %	58,69	50	50	50
Funkční zastaralost	odpovídá	stejná	stejná	Lepší
Ekologické zatížení	nezjištěno	nezjištěno	nezjištěno	Nezjištěno
Architektonické působení	standard	srovnatelné	srovnatelné	lepší
	obsazeno	obsazeno	obsazeno	Obsazeno
Výběr reprezentanta, příp. indikovaných hodnot				

~~Nemovitost č. 1: viz příloha 2~~

Nemovitost č. 2: viz příloha 3

Nemovitost č. 3: viz příloha 4

Z uvedených údajů je zřejmé, že ceny užitkové plochy obdobných domů se pohybují v rozmezí od 23 000,- Kč/m² do 25 000,- Kč/m² s ohledem na výše uvedené faktory. Srovnání bylo vztaženo na jednotku 1 m² užitného prostoru nájemního domu.

V dané lokalitě a v obdobném vybavení lze u oceňované nemovitosti uvažovat s reálnou srovnatelnou prodejní cenou ve výši cca 27 000,- Kč/m², což po přepočtu na užitkovou plochu domu činí 20.250.000,- Kč.

Návrh porovnávací hodnoty tedy činí 20.250 000,- Kč.

V době ocenění není k dispozici dostatek porovnatelných objektů. Index inflace ve stavebnictví je za období 2009-10 celkem -15.

PD, Město Brno-Minoritská č.p.470- celkem :

Porovnávací hodnota :	20.250.000 Kč
-----------------------	---------------

Pozn: užitná plocha převzata z projektové dokumentace po ověření.

Výnosová hodnota majetku :

Nájemné byty a nebyty převzato z dokumentace objednatele ve výši 961 290 Kč ročně

Celkový nájem tedy 961 000,- Kč ročně

Roční nájemné	961.000,00 Kč
Náklady snižující nájemné správa budovy viz příloha č.5	10850,00 Kč
Minim. roční nájemné	950150,00 Kč
Míra kapitalizace (příloha č. 16, pol. č. 10)	8,000 %
výnosový způsob	11.877.000,00 Kč

Výnosy a náklady stanoveny s přihlédnutím k vyhl.364/10 Sb.

Míra kapitalizace je převzata z vyhl364/2010 Sb.příloha 16,položka 10,

Výnosová hodnota celkem zaokrouhlena	12 000 000,00 Kč
---	-------------------------

Předběžná rekapitulace

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
PD č.p.470,Město- Brno dokončený stav	29 394 000	13 382 000	12 000 000	20 250 000

Způsob ohodnocení	Hodnota
Věcná hodnota	13.382.000,00
Výnosová hodnota	12 000 000,00
Porovnávací metoda	20 250 000,00
Obecná hodnota dle odborného odhadu znalce	20 250 000,00

Rekapitulace výpočtu obvyklé hodnoty

Stanovená hodnota je s ohledem na problematický trvalý výnos a porovnávací metodu stanovena s ohledem na porovnávací a výnosové hodnoty objektu odborným odhadem na 20 000 000,00-Kč.

PD č.p.470, Město-Brno, dokončený stav - celkem :

Tržní hodnota- návrh:	20 250 000 Kč
------------------------------	----------------------

Vypracoval: Ing. Jiří Kratochvíl

V Brně 16.5.2011

Z n a l e c k á d o l o ž k a

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem ministra spravedlnosti ČSR ze dne 6.5.1979, č.j. ZT 1318/79 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro znalecké posudky o cenách nemovitostí a v odvětví pojišťovnictví.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.8/2193/2011 znaleckého deníku.

5. PODMÍNKY A APLIKACE METOD

5.1. PŘEDPOKLADY A OMEZ. PODMÍNKY PRO URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo částí této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována za účelem odhadu hodnoty pro uvažovanou dražbu.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 9) Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu.
- 10) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.

5.2. ZÁKLADNÍ POJMY

CENA ADMINISTRATIVNÍ - cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 3/2008 Sb.).

CENA REPRODUKČNÍ - cena, za kterou by bylo možno stejný nový porovnatelný majetek pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

HODNOTA TRŽNÍ (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." (Definice dle IVSC - aktualizace rok 1998).

HODNOTA VĚCNÁ - (dle právního názvosloví "časová cena" majetku), je reprodukční cena majetku, snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání majetku.

HODNOTA VÝNOSOVÁ - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Příloha č.1 Pomocný výpočet**C.1 Výčet oceňovaných nemovitostí****Obsah ocenění**

Předmětem ocenění nejsou věcná břemena vyznačená ve výpisu z EN.

1. Budova

1. Budova

1.1 Výměry

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška
2.PP	102,38 m ²	2,40 m
1.PP	102,38 m ²	2,85 m
1.NP	120,98 m ²	3,00 m
2.NP	120,98 m ²	2,30 m
3.NP	120,98 m ²	3,30 m
4.NP	120,98 m ²	3,30 m
5.NP	120,98 m ²	3,30 m
6.NP	120,98 m ²	3,30 m
7.NP	58,46 m ²	2,40 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		989,10 m ²
Počet podlaží: 9		
Průměrná zast. plocha podlaží: 989,10 m ² / 9 = 109,90 m ²		

Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

Podlaží	Zast.plocha	ZP celkem	Výška
2.PP	102,38 /	989,10	x 2,40 = 0,248420 m
1.PP	102,38 /	989,10	x 2,85 = 0,294998 m
1.NP	120,98 /	989,10	x 3,00 = 0,366940 m
2.NP	120,98 /	989,10	x 2,30 = 0,281320 m
3.NP	120,98 /	989,10	x 3,30 = 0,403634 m
4.NP	120,98 /	989,10	x 3,30 = 0,403634 m
5.NP	120,98 /	989,10	x 3,30 = 0,403634 m
6.NP	120,98 /	989,10	x 3,30 = 0,403634 m
7.NP	58,46 /	989,10	x 2,40 = 0,141850 m
Průměrná výška podlaží			2,95 m

Obestavěný prostor

Spodní stavba	
102,38x2,40 =	245,71 m ³
102,38x2,85 =	291,78 m ³
	537,49 m ³
Spodní stavba celkem	
Vrchní stavba	
120,98x3,00 =	362,94 m ³
120,98x2,30 =	278,25 m ³
120,98x3,30 =	399,23 m ³
	399,23 m ³
	399,23 m ³
	399,23 m ³
58,46x2,40 =	140,30 m ³
	2.378,41 m ³
Vrchní stavba celkem	
Zastřešení	98,05 m ³
Obestavěný prostor celkem	3.013,95 m ³

1.2 Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: budova
 Účel užití: domy tří a vícebytové (netypové)
 Konstrukce: zděná

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60/p = 0,92 + 6,60/109,90 \text{ m}^2 = 0,9801$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,10/v + 0,30 = 2,10/2,95 \text{ m} + 0,30 = 1,0119$$

1.3 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,06000	100	1,00	0,06000
02 Svislé konstrukce	S	0,18800	100	1,00	0,18800
03 Stropy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
04 Zastřešení	S	0,05300	100	1,00	0,05300
05 Krytiny střech	S	0,02400	100	1,00	0,02400
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03100	100	1,00	0,03100
09 Vnitřní obklady keram	S	0,02100	100	1,00	0,02100
10 Schody	S	0,03000	100	1,00	0,03000
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05400	100	1,00	0,05400
14 Povrchy podlah	S	0,03100	100	1,00	0,03100
15 Vytápění	S	0,04700	100	1,00	0,04700
16 Elektroinstalace	S	0,05200	100	1,00	0,05200
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	S	0,03300	100	1,00	0,03300

19	Vnitřní kanalizace	S	0,03200	100	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
21	Ohřev teplé vody	S	0,02100	100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	S	0,01800	100	1,00	0,01800
23	Vnitřní hygien. zař.	S	0,03800	100	1,00	0,03800
24	Výtahy	Ch	0,01300	100	0,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,05600	100	1,00	0,05600
26	Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
Koeficient vybavení stavby K4						0,9870

1.4 Výpočet opotřebení

Lineární metoda výpočtu

Stáří stavby:

2011 - 1925 = 86 r.

Předpokládaná životnost:

100 r.

Celkové opotřebení:

100 % / 100 r. x 86 r. = 86,00 %

Podle přílohy č. 15 může opotřebení činit max. 85,00 %.

Analytická metoda výpočtu

Konstrukce a vybavení	Podíl 100A	Stáří B	Život. C	Opotř. % 100Ax(B/C)
01 S Základy, zemní práce	6,079	86	150	3,485291
02 S Svislé konstrukce	19,047	86	150	10,920274
03 S Stropy	8,308	86	120	5,954069
04 S Zastřešení	5,370	86	120	3,848502
05 S Krytiny střech	2,432	11	80	0,334400
06 S Klempířské konstrukce	0,709	11	80	0,097488
07 S Úpravy vnitř. povrchů	6,991	11	80	0,961263
08 S Úpravy vněj. povrchů	3,141	86	100	2,701260
09 S Vnitřní obklady keram	2,128	86	100	1,830080
10 S Schody	3,040	86	150	1,742932
11 S Dveře	3,242	86	90	3,097913
13 S Okna	5,471	86	90	5,227847
14 S Povrchy podlah	3,141	86	90	3,001401
15 S Vytápění	4,762	15	40	1,785750
16 S Elektroinstalace	5,268	17	40	2,238900
17 S Bleskosvod	0,405	86	90	0,387000
18 S Vnitřní vodovod	3,343	86	90	3,194424
19 S Vnitřní kanalizace	3,242	86	100	2,788120
20 S Vnitřní plynovod	0,405	86	90	0,387000
21 S Ohřev teplé vody	2,128	15	40	0,798000
22 S Vybavení kuchyní	1,824	15	40	0,684000
23 S Vnitřní hygien. zař.	3,850	15	40	1,443750
25 S Ostatní	5,674	86	100	4,879640
Opotřebení analytickou metodou				61,79%

Zvolená metoda výpočtu opotřebení: analytická

1.5 Ocenění (§ 3, § 12)

Základní cena (příloha č. 2, typ "B")	2.830,00 Kč/m ³
Koeficienty:	
konstrukce K ₁ (příloha č. 4, pol. č. 1)	x 0,939
průměr.ZP K ₂ (dle velikosti průměrné ZP podlaží)	x 0,9801
prům.výška K ₃ (podle průměrné výšky podlaží)	x 1,0119
vybavení K ₄	x 0,9870
poloha K ₅ (příloha č. 14, Praha,Brno,Ostrava)	x 1,240
změna ceny K _i (příloha č. 38, CZ-CC 1274)	x 2,113
prodejnost K _p (příloha č. 39, Brno 1, sl.2)	x 1,431
Základní cena upravená ZCU	9.752,99 Kč/m ³
Obestavěný prostor	x 3.013,95 m ³
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	29.395.024,21 Kč
Snížení o opotřebení 61,79 %	-18.163.185,46 Kč
Zjištěná cena - budova	<u>11.231.838,75 Kč</u>

2. Stavební pozemky

2.1 Ocenění (§ 27)

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Zjištěná cena
179	126 m ²	17.070,00	2.150.820,00 Kč
Zjištěná cena - Stavební pozemky			<u>2.150.820,00 Kč</u>

3. Rekapitulace

REKAPITULACE CEN BEZ ODPOČTU OPOTŘ.	bez K _p	vč. K _p
1. Budova	20.541.606,36	29.395.024,21 Kč
2. Stavební pozemky	2.150.820,00	2.150.820,00 Kč
Cena bez opotřebení celkem	22.692.426,36	31.545.844,21 Kč

REKAPITULACE CEN PO ODPOČTU OPOTŘ.	bez K _p	vč. K _p
1. Budova	7.848.947,79	11.231.838,75 Kč
2. Stavební pozemky	2.150.820,00	2.150.820,00 Kč
Cena po odpočtu opotř. celkem	9.999.767,79	13.382.658,75 Kč

REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN	
1. Budova	11.231.838,75 Kč
2. Stavební pozemky	2.150.820,00 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.	13.382.660,00 Kč

Výsledná zjištěná cena 13.382.660,00 Kč

Slovy: =Třináctmilionůtřistaosmdesátdvatisícešestsetšedesátkorunčeských=

Předmětem ocenění nejsou věcná břemena spojená s užíváním nemovitosti.

Vypracoval: Ing. Jiří Kratochvíl

V Brně 10.05.2011

SEZNAM PŘÍLOH

- pomocný výpočet str.13-17
- interní sdělení za rok 2010 str.18-20
- Výpis z katastru nemovitostí str.21
- cenová mapa str.22
- prodeje ND 5.2011 str.23-26