



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2031

O ceně bytové jednotky č. 281/1, která se nachází v bytovém domě č.p. 281 na pozemku p.č. st. 616, v k.ú. Olbramovice.

Objednavatel znaleckého posudku:

BFT Management a.s.
V Olšinách 16/82
10000 Praha 10

Účel znaleckého posudku: zjištění ceny nemovitých věcí podle oceňovacího předpisu

Dle 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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 12.9.2017 znalecký posudek vypracoval:

Dieter Heinz Geidl
Kpt. Jaroše 267/1
66491 Ivančice - Němčice

Počet stran: 8 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ivančicích 14.9.2017

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Olbramovice
Katastrální území: Olbramovice u Moravského Krumlova
Počet obyvatel: 1 129
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 430,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{514,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.9.2017.

3. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 281/1, která se nachází v bytovém domě č.p. 281 postaveném na pozemku p.č. st. 616 v k.ú. Olbramovice. Bytová jednotka je umístěna v II. NP, s dispozicí 3 + 1 s celkovou podlahovou plochou bytu 83,10 m². Vybavení bytové jednotky je standardní. Bytový dům je napojen plyn, veřejný vodovod, el. energii a kanalizaci. Stáří bytového domu je 37 let. Některé podklady byly získány informacemi od sousedů, neboť uživatelé mně neumožnili byt prohlédnout, ani podat potřebné informace k provedení posudku.

4. Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka č. 281/1
 - 1.1. Pozemek p.č. st. 616
 - 1.2. Oceňovaný byt

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Bytový dům v původním stavu od dokončení, nebyla prováděna průběžná modernizace, stále původní dřevěná okna, stavba bez zateplení, v blízké budoucnosti předpokládány výdaje na rekonstrukci budovy.	I	-0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,990$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,713$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,792$

1. Bytová jednotka č. 281/1

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek p.č. st. 616

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,720$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index polohy
Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, špatně parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koefficient } pp = I_r * I_p = 0,713$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koefficient $pp = I_r * I_p = 0,792$

1. Bytová jednotka č. 281/1

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek p.č. st. 616

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_r = 0,720$

Index polohy pozemku $I_p = 0,990$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,720 * 1,000 * 0,990 = 0,713$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	514,-	0,713		366,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 616	1 057,00	366,48	387 369,36
Stavební pozemek - celkem			1 057,00		387 369,36

Pozemek p.č. st. 616 - zjištěná cena = **387 369,36 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek p.č. st. 616 = 387 369,36 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **387 369,36 Kč**

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	37 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 733,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koefficient dle typu podlahové plochy

Celková podlahová plocha jednotky:	83,10 * 1,00 =	83,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		83,10 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - Vlhkost zdiva v suterénu, špatná vodorovná izolace	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 37 let:

$$s = 1 - 0,005 * 37 = \mathbf{0,815}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,815 = \mathbf{0,686}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi} \quad I_T = \mathbf{0,720}$$

$$\text{Index polohy pozemku} \quad I_P = \mathbf{0,990}$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 14\,733,- \text{ Kč/m}^2 * 0,686 = 10\,106,84 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 83,10 \text{ m}^2 * 10\,106,84 \text{ Kč/m}^2 * 0,720 * 0,990 = 598\,665,33 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **598 665,33 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 387 369,36 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 / 4

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$387\,369,36 \text{ Kč} * 1 / 4 = 96\,842,34 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 96 842,34 Kč

Bytová jednotka č. 281/1 - zjištěná cena = **695 507,67 Kč**

C. REKAPITULACE

- 1. Bytová jednotka č. 281/1
- 1.1. Pozemek p.č. st. 616
- 1.2. Oceňovaný byt

695 507,70 Kč
96 842,35 Kč
598 665,33 Kč
= 695 507,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

695 507,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

695 510,- Kč

slovy: Šestsetdevadesátpěttisícipětsetdeset Kč

V Ivančicích 14.9.2017

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím
Krajského soudu v Brně, Rooseveltova 16, ze dne 15. 7. 1980,
č. j. Spr. 3206/80, pro základní obor ekonomika,
pro odvětví ceny a odhady za spr. c. nemovitostí

Znalecký výkon je zapsán pod pořadovým číslem 2031
znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace
na základě dokladů čis. 8

Otisk kulaté pečeti

