

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA A: NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU V K. Ú. BOSONOHY

- A1 Informace z katastru nemovitostí
- A2 Výřezy z cenových map stavebních pozemků statutárního města Brna
- A3 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU
 - A3.1 Ocenění rodinného domu podle § 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
 - A3.2 Ocenění pozemků v k. ú. Bosonohy podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
 - A3.3 Ocenění pozemků v k. ú. Bosonohy podle § 28 vyhlášky č. 456/2008 Sb.
 - A3.4 Ocenění rodinného domu podle § 26a vyhlášky č. 456/2008 Sb.
 - A3.5 Ocenění rodinného domu podle § 26a vyhlášky č. 460/2009 Sb.
- A4 Porovnání nemovitostí jako celku pomocí indexu odlišnosti v letech 2008 a 2009
- A5 Odhad obvyklé ceny RD pro účely úvěrového řízení u skupiny ČSOB

PŘÍLOHA B: RODINNÝ DŮM ZKOLAUDOVANÝ V ROCE 1980 V K. Ú. JUNDROV

- B1 Informace z katastru nemovitostí
- B2 Výřezy z cenových map stavebních pozemků statutárního města Brna
- B3 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU
 - B3.1 Ocenění rodinného domu podle § 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
 - B3.2 Ocenění rodinného domu podle § 26a vyhlášky č. 456/2008 Sb.
 - B3.3 Ocenění rodinného domu podle § 26a vyhlášky č. 460/2009 Sb.
- B4 Porovnání nemovitostí jako celku pomocí indexu odlišnosti v letech 2008 a 2009
- B5 Odhad obvyklé ceny RD z 80. let pro účely úvěrového řízení u skupiny ČSOB

PŘÍLOHA C: ZDĚNÝ BYT VE VÍCEBYTOVÉM DOMĚ V K. Ú. ČERNÁ POLE

- C1 Informace z katastru nemovitostí
- C2 Výřezy z cenových map stavebních pozemků statutárního města Brna
- C3 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU
 - C3.1 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
 - C3.2 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 456/2008 Sb.
 - C3.3 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 460/2009 Sb.
- C4 Porovnání bytů pomocí indexu odlišnosti v letech 2008, 2009 a 2010
- C5 Odhad obvyklé ceny bytu pro účely úvěrového řízení u skupiny ČSOB

PŘÍLOHA D: PANELOVÝ BYT VE VÍCEBYTOVÉM DOMĚ V K. Ú. ČERNÁ POLE

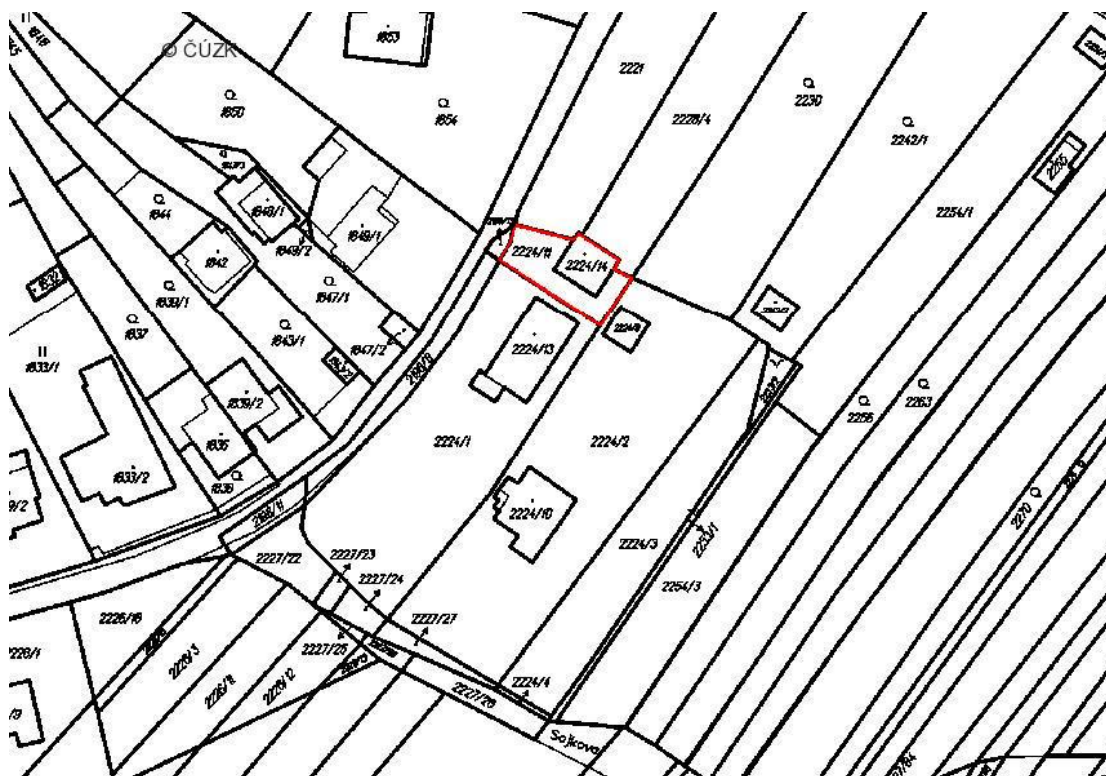
- D1 Informace z katastru nemovitostí
- D2 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU
 - D2.1 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
 - D2.2 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 456/2008 Sb.
 - D2.3 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 460/2009 Sb.
- D3 Porovnání bytů pomocí indexu odlišnosti v letech 2008, 2009 a 2010
- D4 Odhad obvyklé ceny bytu pro účely úvěrového řízení u skupiny ČSOB

PŘÍLOHA A: NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU V K. Ú. BOSONOHY



A1 Informace z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy



Informace o rodinném domě č. p. 747 na parcele č. 2224/14 v k. ú. Bosonohy

Informace o budově

Č.p.:	747
Část obce:	Bosonohy
Číslo LV:	970
Typ budovy:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům
Katastrální území:	Bosonohy 608505
Na parcele:	2224/14

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Zdeněk Hrazdíra	Hoštická 707/70, Brno, Bosonohy, 642 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Informace o parcele č. 2224/14, zastavěná plocha a nádvoří, na které je postaven RD

Informace o parcele

Parcelní číslo:	2224/14
Výměra [m ²]:	72
Katastrální území:	Bosonohy 608505
Číslo LV:	2384
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	č.p. 747

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Zdeněk Hrazdára	Hoštická 707/70, Brno, Bosonohy, 642 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Informace o parcele č. 2224/11, zahrada okolo rodinného domu

Informace o parcele

Parcelní číslo:	2224/11
Výměra [m ²]:	171
Katastrální území:	Bosonohy 608505
Číslo LV:	2384
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zahrada
Druh pozemku:	ostatní plocha

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Zdeněk Hrazdíra	Hoštická 707/70, Brno, Bosonohy, 642 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

A2 Výřezy z cenových map stavebních pozemků statutárního města Brna

Pozemek p. č. 2224/11 (v době vydání cenové mapy č. 7 RD ještě nebyl postaven)



Pozemky p. č. 2224/11 a p. č. 2224/14 v k.ú. Bosonohy, podle cenové mapy č. 8



A3 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

A3.1 Ocenění rodinného domu podle § 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Novostavba rodinného domu v Bosonohách na ulici Křivánky

Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, se 2 NP								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ		D		podsklepený
Střecha						sklonitá		s podkrovím
Základní cena		dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m³				1 900,00
Koeficient využití podkroví			Kpod					1,075
Základní cena po 1. úpravě		= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m³				1 900,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m³				626,00
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-				1,20
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-		CZ-CC 111		2,031
Koeficient prodejnosti		(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-				1,564
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
2	Zdivo	Supertherm tl. 50 cm	N	0,24300	100	0,24300	1,45	0,35235
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Střecha	krov dřevěný vázaný, střecha sedlová	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
5	Krytina	pálená taška	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
6	Klempířské konstrukce	úplné z měděného plechu vč. parapetů	N	0,00700	100	0,00700	1,45	0,01015
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06400	100	0,06400	1,00	0,06400
8	Fasádní omítky	vápenné štukové	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnější obklady	žádné	P	0,00400	100	0,00400	0,46	0,00184
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, kuchyně	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
11	Schody	betonové s dřevěným obkladem	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
12	Dveře	dřevěné hladké a prosklené	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
13	Okna	plastová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Podlahy obytných místn.	laminátové s podlahovým vytápěním	N	0,02300	100	0,02300	1,45	0,03335
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, betonová mazanina, palubky	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
16	Vytápění	elektrický kotel	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
20	Zdroj teplé vody	elektrický bojler	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
21	Instalace plynu	nezaveden	P	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
23	Vybavení kuchyní	sklokeramická deska	N	0,00500	100	0,00500	1,45	0,00725
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana, sprchový kout	S	0,05000	100	0,05000	1,00	0,05000
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	digestoř, čidla	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,12024
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,12024
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m³				5 187,47
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × K _i × Kp	ZCU	Kč/m³				8 113,21

Rok odhadu				2008
Rok pořízení				2008
Stáří	S	roků		0
Způsob výpočtu opotřebení	lineárně / analyticky			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		0,00
Výchozí cena	CN	Kč		3 247 358,07
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		3 247 358,07
Odpočet na opotřebení	0,00 %	O	Kč	0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč	3 247 358,07
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %		Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	3 247 358,07
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč		5 078 868,03

A3.2 Ocenění pozemků v k. ú. Bosonohy podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Obec			Brno-Bosonohy
Cenová mapa je - není			není
Počet obyvatel obce (nikoliv části)			368 533
Koeficient úpravy Cp	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k		0,0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1 (pokud se počítá přes Cp, napsat 0)	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j		1 100,00
Základní cena stavebního pozemku		Kč/m ²	1 100,00
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21			
Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) (obce okolo měst) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	Položka 1.1	Od srážky - 20 (se záporným znaménkem) do přírážky + 80	0
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Podle přílohy č. 21	0
Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotelem, restaurací, prodejnou, obchodním domem, administrativním objektem, parkovištěm, apod.	Položka 1.3	Přirážka do 150 %	0
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21			0
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	Položka 2.2	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	Položka 2.4	Srážka do 8 % (se záporným znaménkem)	0
Nepříznivé docházkové vzdálenosti zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5	Položka 2.5	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0

km			
Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	Položka 2.6	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	0
Svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ	Položka 2.7	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	0
Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	Položka 2.8.1	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	-2
Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	Položka 2.8.2	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Ztížené základové podmínky: únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	Položka 2.8.3	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	Položka 2.9.1	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: chráněná krajinná oblast	Položka 2.9.2	Srážka do 3 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: národní park	Položka 2.9.3	Srážka do 3 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: stavba pod povrchem pozemku	Položka 2.9.4	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	Položka 2.9.5	Srážka do 25 % (se záporným znaménkem)	0
Stavební uzávěra	Položka 2.9.6	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Nezastavěný pozemek s neupraveným povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	Položka 2.10	Srážka do 25 % (se záporným znaménkem)	0
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	Přirážka do 10 %	0
Srážky a přirážky celkem		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	-2

Tabulka výpočtu - § 28 odst. 2

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	2224/14	Zdůvodnění ev. srážek a přirážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha	
Výměra pozemku	m ²	72	svažitost pozemku
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rodinným domem	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	1 100,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	1 100,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-2	
Stavba umístěná na pozemku		rodinný dům	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,031	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	2 189,42	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,564	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	3 424,25	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	10,00	

Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	3 424,25	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p. č. 2224/14	157 638,24 Kč
Cena pozemku s Kp	Kč	p. č. 2224/14	246 546,00 Kč

§ 28 odst. 5 - jednotný funkční celek

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		2224/11	Zdůvodnění srážek a přírážek:
Druh pozemku		ostatní plocha	
Výměra pozemku	m ²	171	svažitost pozemku
Umístění pozemku		kolem rodinného domu	
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. c)	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	1 100,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	1 100,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-2	
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	1 078,00	
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rodinný dům	
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,031	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,564	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m ²	875,77	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m ²	1 369,70	
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	10,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	1 369,70	
Cena pozemku bez Kp		p. č. 2224/11	149 756,67 Kč
Cena pozemku s Kp		p. č. 2224/11	234 218,70 Kč

A3.3 Ocenění pozemků v k. ú. Bosonohy podle § 28 vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 vyhlášky č. 456/2008 Sb.		
Obec		Brno-Bosonohy
Cenová mapa je - není		není
Počet obyvatel obce (nikoliv části)		370 592
Koeficient úpravy Cp	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	0,0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1 (pokud se počítá přes Cp, napsat 0)	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	1 100,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	1 100,00
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21		

Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) (obce okolo měst) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	Položka 1.1	Od srážky - 20 (se záporným znaménkem) do přírážky + 80	0
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Podle přílohy č. 21	0
Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotelem, restaurací, prodejnou, obchodním domem, administrativním objektem, parkovištěm, apod.	Položka 1.3	Přirážka do 150 %	0
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21			0
Přístup po nebezpečné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	Položka 2.2	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	Položka 2.4	Srážka do 8 % (se záporným znaménkem)	0
Nepříznivé docházkové vzdálenosti zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	Položka 2.5	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	Položka 2.6	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	0
Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	Položka 2.7	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	0
Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	Položka 2.8.1	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	-2
Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	Položka 2.8.2	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Ztížené základové podmínky: únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	Položka 2.8.3	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	Položka 2.9.1	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: chráněná krajinná oblast	Položka 2.9.2	Srážka do 3 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: národní park	Položka 2.9.3	Srážka do 3 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: stavba pod povrchem pozemku	Položka 2.9.4	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	Položka 2.9.5	Srážka do 25 % (se záporným znaménkem)	0

Stavební uzávěra	Položka 2.9.6	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Nezastavěný pozemek s neupravených povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	Položka 2.10	Srážka do 25 % (se záporným znaménkem)	0
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	Přirážka do 10 %	0
Srážky a přirážky celkem		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	-2

Tabulka výpočtu - § 28 odst. 2

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 456/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p. č.	2224/14	Zdůvodnění ev. srážek a přirážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha	
Výměra pozemku	m ²	72	
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rodinným domem	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2	svažitost pozemku
Základní cena ZC	Kč/m ²	1 100,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	1 100,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-2	
Stavba umístěná na pozemku		rodinný dům	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,142	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	2 309,08	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,622	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	3 745,33	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	10,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	3 745,33	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. 2224/14	166 253,76 Kč
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 2224/14	269 663,76 Kč

§ 28 odst. 5 - jednotný funkční celek

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 456/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		2224/11	Zdůvodnění srážek a přirážek:
Druh pozemku		ostatní plocha	
Výměra pozemku	m ²	171	Jako u pozemku, s nímž tvoří jednotný funkční celek
Umístění pozemku		kolem rodinného domu	
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. c)	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	1 100,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	1 100,00	

Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-2	svažitost pozemku
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	1 078,00	
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rodinný dům	
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,142	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,622	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m ²	923,63	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m ²	1 498,13	
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	10,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	1 498,13	
Cena pozemku bez Kp		p.č. 2224/11	157 940,73 Kč
Cena pozemku s Kp		p.č. 2224/11	256 180,23 Kč

A3.4 Ocenění rodinného domu podle § 26a vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příl. č. 20a a 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb.						
Okres				Brno-město		
Katastrální území				Bosonohy		608505
Oblast	příloha č. 39			Brno 7		1,622
Základní cena	příloha č. 20a, tab. 1	ZC		Kč / m ³		5 103
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00	0,00	
2	Vlastnictví nemovitostí	Vlastní pozemek	II	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II	0,00	0,00	
Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.						0,97
1	Poloha nemovitosti	Nesrostlé území obce	II	-0,03	-0,03	
2	Místní obliba v obci (oblasti)	Bez vlivu	II	0,00	0,00	
3	Okolní zástavba a ŽP	Sklady bez škodlivých vlivů, dálnice D1 do 1 km.	II	-0,03	-0,03	
4	Veřejná doprava	Dobrá dostupnost MHD	IV	0,03	0,03	
5	Obyvatelstvo	Bezproblémové	II	0,00	0,00	
6	Změny v okolí	Bez vlivu	III	0,00	0,00	
7	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00	
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,4625
1	Druh stavby	Samostatný RD	III	0,00	0,00	
2	Provedení obvodových stěn	Typ 3 - Cihelné zdivo	IV	0,04	0,04	
3	Tloušťka obvod. stěn	500 mm	III	0,03	0,03	
4	Podlažnost	1,333 (80/60)	II	0,01	0,01	
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	Veškeré přípojky mimo plynu	IV	0,04	0,04	

6	Způsob vytápění stavby	Ústřední, částečně podlahové	III	0,00	0,00	
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplné nadstandardní provedení	IV	0,05	0,05	
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I	0,00	0,00	
9	Venkovní úpravy	Standardní rozsah	III	0,00	0,00	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Bez vedlejších staveb	II	0,00	0,00	
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	171 m ²	I	-0,01	-0,01	
12	Kriterium jinde neuvedené	Mírně zvyšující cenu	IV	0,01	0,01	
13	Stavebně - technický stav	Ve výborném stavu	I	1,25	1,25	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce		A	1	1	
Koeficient cenového porovnání I podle § 26a odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,4186
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ³	7 239,12
Výměra		celkem			m ³	626
Cena stavby		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč	4 531 689,12
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku		Kč	4 531 690

A3.5 Ocenění rodinného domu podle § 26a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příl. č. 20a a 18a vyhlášky č. 460/2009 Sb.						
Okres				Brno-město		
Katastrální území				Bosonohy		608505
Oblast	příloha č. 39			Brno		7
Základní cena	příloha č. 20a, tab. 1		ZC		Kč / m ³	5 037
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26a odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kvalit. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I _T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,95
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitosti	Vlastní pozemek	II	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II	0,00	0,00	
Index polohy I _P - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.						0,96
1	Poloha nemovitosti	Okrajová území obce	II	-0,03	-0,03	
2	Význam lokality	Bez vlivu	II	0,00	0,00	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	Sklady bez škodlivých vlivů, dálnice D1 do 1 km.	II	-0,03	-0,03	
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce	II	0,00	0,00	
5	Parkovací možnosti	Privátní parkování	III	0,02	0,02	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II	0,00	0,00	
7	Změny v okolí	Bez vlivu	III	0,00	0,00	
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00	
Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,4625
1	Druh stavby	Samostatný RD	III	0,00	0,00	
2	Provedení obvod. stěn	Typ 3 - Cihelné zdivo	IV	0,04	0,04	

3	Tloušťka obvod. stěn	500 mm	III	0,03	0,03	
4	Podlažnost	1,333 (80/60)	II	0,01	0,01	
5	Napojení na veřejné sítě	Veškeré přípojky mimo plynu	IV	0,04	0,04	
6	Způsob vytápění domu	Ústřední, částečně podlahové	III	0,00	0,00	
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplné nadstandardní provedení	IV	0,05	0,05	
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I	0,00	0,00	
9	Venkovní úpravy	Standardní rozsah	III	0,00	0,00	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Bez vedlejších staveb	II	0,00	0,00	
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	171 m ²	I	-0,01	-0,01	
12	Kriterium jinde neuvedené	Mírně zvyšující cenu	IV	0,01	0,01	
13	Stavebně- technický stav	Ve výborném stavu	I	1,25	1,25	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce		A	1	1	
Koeficient cenového porovnání I podle § 26a odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,3338
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ³	6 718,35
Výměra		celkem			m ³	626
Cena stavby		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč	4 205 687,48
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku		Kč	4 205 690

2008 a 2009

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu	
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností)	
K3	Koeficient pro existenci garáže	
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)	
K5	Koeficient úpravy na velikost objektu (užitnou plochu)	
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)	
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

Novostavba rodinného domu z roku 2008, 4+kk

Okres: Brno-město, k.ú. Bosonohy; 608505

Popis domu: samostatně stojící, nepodsklepený RD, stáří 1 rok, předzahrádka s parkovacím místem

Dispozice: 1.PP: tech. zázemí, prostorná místnost; 1.NP: obývací pokoj s kuch. koutem, koupelna,

WC, terasa; 2.NP: 3 pokoje, WC; pŭda

Zastavěná plocha RD	72 m ²
---------------------	-------------------

Celková užitná plocha 175 m²

Výměra pozemků 243 m²

Databáze - prodej RD 4+kk v roce 2008													
č.	prodejní cena	poloha	K1	počet místností	K2	K3	K4	velikost pozemku	celková obytná plocha	K5	K6	IO	cena oceňovaného objektu
1.	2 500 000	Maloměřice	0,99	4	1,00	0,95	0,97	258,00	156,00	0,99	0,99	0,89	2 796 012,35
2.	3 700 000	Soběšice	0,97	4	1,00	0,95	0,98	340,00	140,00	0,99	0,99	0,89	4 180 323,77
3.	3 800 000	Lišeň	1,00	5	1,03	0,95	0,99	145,00	200,00	1,00	1,00	0,97	3 922 722,37
4.	4 100 000	Husovice	1,00	6	1,05	0,95	1,00	186,00	110,00	0,98	1,00	0,98	4 194 158,87
5.	4 150 000	Žebětín	1,00	4	1,00	0,95	1,10	114,00	106,00	0,97	1,00	1,01	4 094 115,33
6.	4 900 000	Husovice	1,00	5	1,03	0,95	1,00	178,00	150,00	0,99	1,00	0,97	5 058 247,27
7.	5 480 000	Holásky	0,99	5	1,03	1,00	1,00	245,00	180,00	0,99	1,00	1,01	5 428 413,78
průměr													4 239 141,96
směrodatná odchylka													783 267,99
odhad ceny													4 240 000

Databáze - prodej RD 4+kk v roce 2009													
č.	prodejní cena	poloha	K1	počet místností	K2	K3	K4	velikost pozemku	celková obytná plocha	K5	K6	IO	cena oceňovaného objektu
1.	2 890 000	Bohunice	1,05	4	1,00	0,95	1,00	117,00	83,20	0,92	0,95	0,87	3 314 923,46
2.	3 400 000	Chrlice	1,00	4	1,00	0,95	0,93	196,00	95,00	0,95	0,98	0,82	4 133 545,12
3.	3 600 000	Útěchov	0,95	3	0,98	0,95	1,00	120,00	80,00	0,93	1,10	0,90	3 978 813,48
4.	5 300 000	Maloměřice	0,99	5	1,03	1,00	0,99	300,00	200,00	1,05	0,97	1,03	5 154 745,43
5.	5 950 000	Žabovřesky	0,98	6	1,04	1,00	0,95	260,00	183,00	1,01	0,98	0,96	6 208 497,29
6.	6 329 827	Útěchov	0,95	4	1,00	1,00	1,00	677,00	82,00	1,00	0,99	0,94	6 730 278,58
7.	6 400 000	Ivanovice	0,97	5	1,03	1,00	0,98	620,00	164,00	1,01	1,00	0,99	6 471 777,32
průměr													5 141 797,24
směrodatná odchylka													1 261 331,95
odhad ceny													5 140 000

A5 Odhad obvyklé ceny RD pro účely úvěrového řízení u skupiny ČSOB



ODHAD č.1/2008 ČSOB hypoteční úvěr

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor	Stávající
Číslo popisné:	747	
Na pozemku parc. č.:	st.2224/14	
Pozemky parc. č.:	st.2224/14, 2224/11	
Ostatní stavby:		
Vlastník stavby:	Zdeněk Hrazdára, Hoštická 707/70, Brno, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Zdeněk Hrazdára, Hoštická 707/70, Brno, 1 / 1	
Katastrální území:	Bosonohy	LV č.: 2384
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Brno-město
Obec:	Brno	Část obce: Bosonohy
Ulice:	Křivánky	Číslo orientační: 36

Objednatel:	XXX	
Stav ke dni / Prohlídka:		5.11.2008 / 4.11.2008
Obvyklá cena stávající:		
4 660 000 Kč		
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Obvyklá cena budoucí:		
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		
Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře		
Poznámka:		
Vypracoval:	xxx	tel.: xxx
		fax.: xxx
		e-mail.: xxx
Datum:	5.11.2008	
		 podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 3 strany textu.		

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: **Jihomoravský**

Obec, část obce: **Brno**

Katastrální území: **Bosonohy**

Ulice: **Křivánky**

parametr	stávající stav		budoucí stav	
hlavní stavba	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor			
počet podlaží PP/NP	1	3		
počet bytových jednotek / typy	1	4+kk		
zastavěná plocha 1NP:	56 m ²			
obestavěný prostor:	626 m ³			
podlahová plocha - obytná část	112 m ²			
podlahová plocha - nebytová část	63 m ²			
jednotková cena:	5 187 Kč/m ³			
garáže v objektu / počet stání:	☐ ano		☐ ano	
stáří původní / další životnost:	0	100		
opotřebení celkové:	0 %			
technický stav stavby:	Novostavba (do 5 let stáří)			
vytápění:	Lokální - elektřina			
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)			
rozestavěnost / popis:	100 %			
forma užívání:	Bydlení			
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/		/	
provedené dílčí rekonstrukce:				
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne			
pozemky (popis):	Pozemek je celý ve svažitém terénu orientovaném na jih. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Jedná se o zastavěnou plochu pod domem, travnatou plochu kolem domu a parkovací stání.			
výměra pozemků celkem:	315 m ²			
jednotková cena	1 000 Kč/m ²			
nápojení na síť	vlastní	veřejné	vlastní	veřejné
elektro:		☒		☐
vodovod:	☐	☒	☐	☐
kanalizace (splašková):	☐	☒	☐	☐
plynovod	☐	☐	☐	☐
kabelová síť:		☐		☐
přístup po zpevněné komunikaci:		☒		☐
omezení a rizika				
raiting rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

Statutární město	Počet obyvatel: 368 533	Budova: volně stojící
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD	
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☐ dobrá ☒ neutrální ☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy	☐ silnice II. třídy
Místopis:	Bosonohy jsou od roku 1990 městskou částí na jihozápadě statutárního města Brna. V obci je veškerá občanská vybavenost, včetně středních škol a sportovních klubů. Jižním okrajem katastru Bosonoh prochází dálnice D1. Bosonohy mají přímé silniční spojení s městskou částí Brno-Nový Lískovec a obcí Troubsko.	

Popis / dispozice:	Novostavba RD z roku 2008 se nachází v okrajové části Bosonoh ve svažitém terénu, v bývalé zahrádkářské oblasti, kde se v posledních letech rozvíjí výstavba rodinných domů. V okolí domu jsou kromě zástavby RD také zemědělské sklady. V 1.PP technické zázemí a místnost o 56 m ² , půdorysně shodná s 1.NP. V 1.NP je obývací pokoj s kuchyňským koutem, předsiň, WC, koupelna, balkon o výměře 4 m ² . Ve 2.NP jsou 3 samostatné pokoje a WC. V podkroví je půda o velikosti 30 m ² a výškou cca 1,70 m. Dům má veškeré IS kromě plynu, je napojen na obecní kanalizaci. V obytných místnostech je podlahové vytápění a plastová okna.
---------------------------	---

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:	☒ ano	☐ ne
Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:	☒ ano	☐ ne

Reprodukční cena	Věcná hodnota
Hlavní stavby: 3 240 060 Kč	Hlavní stavby: 3 240 060 Kč
	Ostatní stavby:
	Pozemky: 315 000 Kč
	Věcná hodnota celkem: 3 555 060 Kč

Porovnávací hodnota		4 659 270 Kč	
Popis porovnatelných nemovitostí:	1. RD 4+1 v Holáskách - novostavba zděného RD s garáží s celkovou obytnou plochou 180 m ² s celkovou plochou pozemku 245 m ²		
	2. RD 4+1 v Husovicích – novostavba zděného RD s celkovou obytnou plochou 150 m ² s celkovou plochou pozemku 178 m ²		
	3.RD 5+1 v Husovicích - novostavba zděného RD s celkovou obytnou plochou 110 m ² s celkovou plochou pozemku 186 m ²		
	4.RD 3+1 v Žebětíně - novostavba zděného RD s celkovou obytnou plochou 106 m ² s celkovou plochou pozemku 114 m ²		
Název	Popis	Cena	Zdroj ceny / Poznámka
1.	Holásky	5 480 000 Kč	skutečně realizovaná cena
2.	Husovice	4 900 000 Kč	skutečně realizovaná cena
3.	Husovice	4 100 000 Kč	skutečně realizovaná cena
4.	Žebětín	4 150 000 Kč	skutečně realizovaná cena

Nabývací cena	převodce, zhotovitel	druh dokladu	ze dne	poznámka
4 990 000 Kč	Zdeněk Hrazdára	Kupní smlouva - podepsaná	30.10.2008	

Seznam oceňovaných pozemků			
Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Jednotková cena pozemku
zastavěná plocha a nádvoří:	2224/14	72 m ²	1 000 Kč/m ²
zahrada:	2224/11	243 m ²	1 000 Kč/m ²
Celkem:		315 m ²	

Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	Obvyklá cena RD v Bosonohách se odvíjí od cen výše uvedených srovnatelných nemovitostí. Uvedené nemovitosti jsou novostavby, stejně jako oceňovaný objekt, všechny jsou zděné a samostatně stojící. Oceňovaná nemovitost má užitnou plochu 175 m ² a plocha pozemku činí 243 m ² . Výměry srovnatelných nemovitostí jsou ve všech případech stejné nebo nižší. Vzhledem k uvedeným skutečnostem obvyklá cena nemovitosti činí 4 660 000 Kč. Kupní cena nemovitosti byla vzhledem k lokalitě nadhodnocena. Toto nadhodnocení mohl způsobit cenový boom na realitním trhu v roce 2008.
--	---

Koncesní listina:	Koncesní listina - vydal Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno. Č.j. : ŽU / 42871 / 2 / 05 / Odr. Předmět podnikání : oceňování majetku pro věci nemovité. Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.
--------------------------	---

Elektronicky odesláno: Příjemce: ČSOB hypotéka	e-mail: isez@isez.csob.cz	Počet souborů: 0
--	---------------------------	------------------



ODHAD č.1/2009
ČSOB hypoteční úvěr

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor	Stávající
Číslo popisné:	747	
Na pozemku parc. č.:	st.2224/14	
Pozemky parc. č.:	st.2224/14, 2224/11	
Ostatní stavby:		
Vlastník stavby:	Zdeněk Hrazdára, Hoštická 707/70, Brno, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Zdeněk Hrazdára, Hoštická 707/70, Brno, 1 / 1	
Katastrální území:	Bosonohy	LV č.: 2384
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Brno-město
Obec:	Brno	Část obce: Bosonohy
Ulice:	Křivánky	Číslo orientační: 36

Objednatel:	XXX	
Stav ke dni / Prohlídka:		3.9.2009 / 31.8.2009
Obvyklá cena stávající:	5 030 000 Kč	
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Obvyklá cena budoucí:		
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		
Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře		
Poznámka:		
Vypracoval:	xxx	tel.: xxx
		fax.:
		e-mail.: xxx
Datum:	5.9.2009	
		 podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 3 strany textu.		

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: **Jihomoravský**

Obec, část obce: **Brno**

Katastrální území: **Bosonohy**

Ulice: **Křivánky**

parametr	stávající stav		budoucí stav	
hlavní stavba	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor			
počet podlaží PP/NP	1	3		
počet bytových jednotek / typy	1	4+kk		
zastavěná plocha 1NP:	56 m ²			
obestavěný prostor:	626 m ³			
podlahová plocha - obytná část	112 m ²			
podlahová plocha - nebytová část	63 m ²			
jednotková cena:	5 187 Kč/m ³			
garáže v objektu / počet stání:	☐ ano		☐ ano	
stáří původní / další životnost:	1	99		
opotřebení celkové:	1 %			
technický stav stavby:	Novostavba (do 5 let stáří)			
vytápění:	Lokální - elektřina			
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)			
rozestavěnost / popis:	100 %			
forma užívání:	Bydlení			
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/		/	
provedené dílčí rekonstrukce:				
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne			
pozemky (popis):	Pozemek je celý ve svažitém terénu orientovaném na jih. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Jedná se o zastavěnou plochu pod domem, travnatou plochu kolem domu a parkovací stání.			
výměra pozemků celkem:	315 m ²			
jednotková cena	1 000 Kč/m ²			
nápojení na síť	vlastní	veřejné	vlastní	veřejné
elektro:		☒		☐
vodovod:	☐	☒	☐	☐
kanalizace (splašková):	☐	☒	☐	☐
plynovod	☐	☐	☐	☐
kabelová síť:		☐		☐
přístup po zpevněné komunikaci:		☒		☐
omezení a rizika				
raiting rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

Statutární město	Počet obyvatel: 368 533	Budova: volně stojící
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD	
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☐ dobrá ☒ neutrální ☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy	☐ silnice II. třídy
Místopis:	Bosonohy jsou od roku 1990 městskou částí na jihozápadě statutárního města Brna. V obci je veškerá občanská vybavenost, včetně středních škol a sportovních klubů. Jižním okrajem katastru Bosonoh prochází dálnice D1. Bosonohy mají přímé silniční spojení s městskou částí Brno-Nový Lískovec a obcí Troubsko.	

Popis / dispozice:	Novostavba RD z roku 2008 se nachází v okrajové části Bosonoh ve svažitém terénu, v bývalé zahrádkářské oblasti, kde se v posledních letech rozvíjí výstavba rodinných domů. V okolí domu jsou kromě zástavby RD také zemědělské sklady. V 1.PP technické zázemí a místnost o 56 m ² , půdorysně shodná s 1.NP. V 1.NP je obývací pokoj s kuchyňským koutem, předsiň, WC, koupelna, balkon o výměře 4 m ² . Ve 2.NP jsou 3 samostatné pokoje a WC. V podkroví je půda o velikosti 30 m ² a výškou cca 1,70 m. Dům má veškeré IS kromě plynu, je napojen na obecní kanalizaci. V obytných místnostech je podlahové vytápění a plastová okna.
---------------------------	---

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:	☒ ano	☐ ne
Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:	☒ ano	☐ ne

Reprodukční cena	Věcná hodnota
Hlavní stavby: 3 240 060 Kč	Hlavní stavby: 3 207 659 Kč
	Ostatní stavby:
	Pozemky: 315 000 Kč
	Věcná hodnota celkem: 3 522 660 Kč

Porovnávací hodnota		5 025 710 Kč	
Popis porovnatelných nemovitostí:	1. RD 4+1 v Ivanovicích - novostavba zděného RD s garáží s celkovou obytnou plochou 164 m ² s celkovou plochou pozemku 620 m ²		
	2. RD 4+1 v Žabovřeskách – novostavba zděného RD s celkovou obytnou plochou 183 m ² s celkovou plochou pozemku 260 m ²		
	3.RD 5+1 v Útěchově - novostavba zděného RD s celkovou obytnou plochou 80 m ² s celkovou plochou pozemku 120 m ²		
	4.RD 3+1 v Bohunicích - novostavba zděného RD s celkovou obytnou plochou 83 m ² s celkovou plochou pozemku 117 m ²		
Název	Popis	Cena	Zdroj ceny / Poznámka
1.	Ivanovice	6 400 000 Kč	skutečně realizovaná cena
2.	Žabovřesky	5 950 000 Kč	skutečně realizovaná cena
3.	Útěchov	6 329 827 Kč	skutečně realizovaná cena
4.	Bohunice	2 890 000 Kč	skutečně realizovaná cena

Nabývací cena	převodce, zhotovitel	druh dokladu	ze dne	poznámka
4 990 000 Kč	Zdeněk Hrazdíra	Kupní smlouva - podepsaná	23.08.2009	

Seznam oceňovaných pozemků			
Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Jednotková cena pozemku
zastavěná plocha a nádvoří:	2224/14	72 m ²	1 000 Kč/m ²
zahrada:	2224/11	243 m ²	1 000 Kč/m ²
Celkem:		315 m ²	

Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	Obvyklá cena RD v Bosonohách se odvíjí od cen výše uvedených srovnatelných nemovitostí. Uvedené nemovitosti jsou novostavby, stejně jako oceňovaný objekt, všechny jsou zděné a samostatně stojící. Oceňovaná nemovitost má užitnou plochu 175 m ² a plocha pozemku činí 243 m ² . UP srovnatelných nemovitostí jsou ve všech případech velmi podobné. Vzhledem k uvedeným skutečnostem obvyklá cena nemovitosti činí 5 030 000 Kč. Kupní cena nemovitosti je vzhledem k uvedeným skutečnostem stanovena přiměřeně.
--	--

Koncesní listina:	Koncesní listina - vydal Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno. Č.j. : ŽU / 42871 / 2 / 05 / Odr. Předmět podnikání : oceňování majetku pro věci nemovité. Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.
--------------------------	---

Elektronicky odesláno: Příjemce: ČSOB hypotéka	e-mail: izez@izez.csob.cz	Počet souborů: 0
--	---------------------------	------------------



ODHAD č.1/2010
ČSOB hypoteční úvěr

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor	Stávající
Číslo popisné:	747	
Na pozemku parc. č.:	st.2224/14	
Pozemky parc. č.:	st.2224/14, 2224/11	
Ostatní stavby:		
Vlastník stavby:	Zdeněk Hrazdára, Hoštická 707/70, Brno, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Zdeněk Hrazdára, Hoštická 707/70, Brno, 1 / 1	
Katastrální území:	Bosonohy	LV č.: 2384
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Brno-město
Obec:	Brno	Část obce: Bosonohy
Ulice:	Křivánky	Číslo orientační: 36

Objednatel:	XXX	
Stav ke dni / Prohlídka:		3.2.2010 / 31.1.2010
Obvyklá cena stávající:	4 600 000 Kč	
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Obvyklá cena budoucí:		
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		
Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře		
Poznámka:		
Vypracoval:	xxx	tel.: xxx
		fax.:
		e-mail.: xxx
Datum:	3.2.2010	
		 podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 3 strany textu.		

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: **Jihomoravský**

Obec, část obce: **Brno**

Katastrální území: **Bosonohy**

Ulice: **Křivánky**

parametr	stávající stav		budoucí stav	
hlavní stavba	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor			
počet podlaží PP/NP	1	3		
počet bytových jednotek / typy	1	4+kk		
zastavěná plocha 1NP:	56 m ²			
obestavěný prostor:	626 m ³			
podlahová plocha - obytná část	112 m ²			
podlahová plocha - nebytová část	63 m ²			
jednotková cena:	5 187 Kč/m ³			
garáže v objektu / počet stání:	☐ ano		☐ ano	
stáří původní / další životnost:	2	98		
opotřebení celkové:	2 %			
technický stav stavby:	Novostavba (do 5 let stáří)			
vytápění:	Lokální - elektřina			
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)			
rozestavěnost / popis:	100 %			
forma užívání:	Bydlení			
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/		/	
provedené dílčí rekonstrukce:				
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne			
pozemky (popis):	Pozemek je celý ve svažitém terénu orientovaném na jih. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Jedná se o zastavěnou plochu pod domem, travnatou plochu kolem domu a parkovací stání.			
výměra pozemků celkem:	315 m ²			
jednotková cena	1 000 Kč/m ²			
nápojení na síť	vlastní	veřejné	vlastní	veřejné
elektro:		☒		☐
vodovod:	☐	☒	☐	☐
kanalizace (splašková):	☐	☒	☐	☐
plynovod	☐	☐	☐	☐
kabelová síť:		☐		☐
přístup po zpevněné komunikaci:		☒		☐
omezení a rizika				
raiting rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

Statutární město	Počet obyvatel: 368 533	Budova: volně stojící
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD	
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☐ dobrá ☒ neutrální ☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy	☐ silnice II. třídy
Místopis:	Bosonohy jsou od roku 1990 městskou částí na jihozápadě statutárního města Brna. V obci je veškerá občanská vybavenost, včetně středních škol a sportovních klubů. Jižním okrajem katastru Bosonoh prochází dálnice D1. Bosonohy mají přímé silniční spojení s městskou částí Brno-Nový Lískovec a obcí Troubsko.	

Popis / dispozice:	Novostavba RD z roku 2008 se nachází v okrajové části Bosonoh ve svažitém terénu, v bývalé zahrádkářské oblasti, kde se v posledních letech rozvíjí výstavba rodinných domů. V okolí domu jsou kromě zástavby RD také zemědělské sklady. V 1.PP technické zázemí a místnost o 56 m ² , půdorysně shodná s 1.NP. V 1.NP je obývací pokoj s kuchyňským koutem, předsiň, WC, koupelna, balkon o výměře 4 m ² . Ve 2.NP jsou 3 samostatné pokoje a WC. V podkroví je půda o velikosti 30 m ² a výškou cca 1,70 m. Dům má veškeré IS kromě plynu, je napojen na obecní kanalizaci. V obytných místnostech je podlahové vytápění a plastová okna.
---------------------------	---

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:	☒ ano	☐ ne
Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:	☒ ano	☐ ne

Reprodukční cena	Věcná hodnota
Hlavní stavby: 3 240 060 Kč	Hlavní stavby: 3 175 582 Kč
	Ostatní stavby:
	Pozemky: 315 000 Kč
	Věcná hodnota celkem: 3 490 582 Kč

Porovnávací hodnota		4 608 354 Kč	
Popis porovnatelných nemovitostí:	1. RD 4+1 v Soběšicích - novostavba zděného RD s garáží s celkovou obytnou plochou 153 m ² s celkovou plochou pozemku 312 m ²		
	2. RD 5+1 v Kohoutovicích – novostavba zděného RD s celkovou obytnou plochou 183 m ² s celkovou plochou pozemku 218 m ²		
	3.RD 4+1 v Kníničkách - novostavba zděného RD s celkovou obytnou plochou 110 m ² s celkovou plochou pozemku 420 m ²		
	4.RD 3+1 v Bohunicích - novostavba zděného RD s celkovou obytnou plochou 83 m ² s celkovou plochou pozemku 117 m ²		
Název	Popis	Cena	Zdroj ceny / Poznámka
1.	Soběšice	4 900 000 Kč	nabídková cena
2.	Kohoutovicích	5 950 000 Kč	nabídková cena
3.	Kníničky	4 800 000 Kč	nabídková cena
4.	Bohunice	3 400 000 Kč	nabídková cena

Nabývací cena	převodce, zhotovitel	druh dokladu	ze dne	poznámka
4 990 000 Kč	Zdeněk Hrazdíra	Kupní smlouva - podepsaná	23.01.2010	

Seznam oceňovaných pozemků			
Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Jednotková cena pozemku
zastavěná plocha a nádvoří:	2224/14	72 m ²	1 000 Kč/m ²
zahrada:	2224/11	243 m ²	1 000 Kč/m ²
Celkem:		315 m ²	

Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	Obvyklá cena RD v Bosonohách se odvíjí od cen výše uvedených srovnatelných nemovitostí. Uvedené nemovitosti jsou novostavby, stejně jako oceňovaný objekt, všechny jsou zděné a samostatně stojící. Oceňovaná nemovitost má užitnou plochu 175 m ² a plocha pozemku činí 243 m ² . UP srovnatelných nemovitostí jsou podobné. Je třeba zohlednit i pramen ceny, která je nabídková, ne tedy skutečná kupní. Vzhledem k uvedeným skutečnostem obvyklá cena nemovitosti činí 4 600 000 Kč. Kupní cena nemovitosti je vzhledem k uvedeným skutečnostem mírně nadhodnocena.
--	--

Koncesní listina:	Koncesní listina - vydal Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno. Č.j. : ŽU / 42871 / 2 / 05 / Odr. Předmět podnikání : oceňování majetku pro věci nemovité. Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.
--------------------------	---

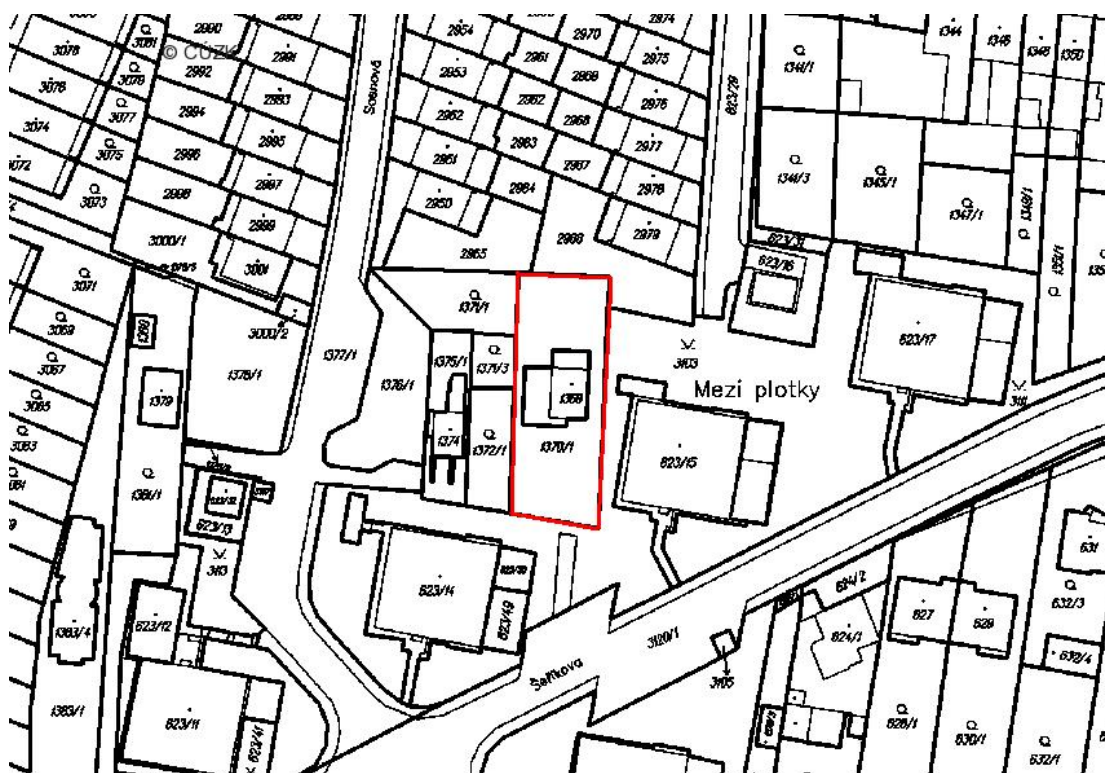
Elektronicky odesláno: Příjemce: ČSOB hypotéka	e-mail: isez@isez.csob.cz	Počet souborů: 0
--	---------------------------	------------------

PŘÍLOHA B: RODINNÝ DŮM ZKOLAUDOVANÝ V ROCE 1980 V K. Ú. JUNDROV



B1 Informace z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy RD v Jundrově



Informace o rodinném domě č. p. 597 v k. ú. Jundrov

Informace o budově

č.p.:	597
Část obce:	Jundrov
Číslo LV:	1403
Typ budovy:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům
Katastrální území:	Jundrov 610542
Na parcele:	1369

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Eva Tábořská	Šeříková 597/36, Brno, Jundrov, 637 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Informace o parcele č. 1369, zastavěná plocha a nádvoří, na které stojí RD č.p. 597

Informace o parcele

Parcelní číslo: 1369

Výměra [m²]: 137

Katastrální území: Jundrov 610542

Číslo LV: 1403

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Budova na parcele: [č.p. 597](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Eva Táborská	Šeříková 597/36, Brno, Jundrov, 637 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Informace o parcele č. 1370/1, zahrada okolo rodinného domu v Jundrově

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1370/1
Výměra [m ²]:	588
Katastrální území:	Jundrov 610542
Číslo LV:	1403
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Eva Táborská	Šeříková 597/36, Brno, Jundrov, 637 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
24078	583
20810	5

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Název
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

B2 Výřezy z cenových map stavebních pozemků statutárního města Brna

Pozemky p. č. 1370/1 a p. č. 1369 v k.ú. Jundrov na cenové mapě č. 7.



Pozemky p. č. 1370/1 a p. č. 1369 v k.ú. Jundrov na cenové mapě č. 8.



B3 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

B3.1 Ocenění rodinného domu podle § 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Rodinný dům v Jundrově na ulici Šeříková

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený, se 2 NP								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	B			nepodsklepený
Střecha				sklonitá			bez podkrovní	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³					1 975,00
Koeficient využití podkrovní		Kpod						1,000
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³					1 975,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³					891,00
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-					1,20
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-			CZ-CC 1121		2,031
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-					1,655
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina	pálená taška	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu včetně parapetů	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	břizolit	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady	keramický sokl do 50 cm	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	dřevěné	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	dřevěné hladké	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	plastová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	PVC, textilní krytiny	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, PVC	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	ústřední s plynovým kotlem	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	plynový bojler	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	zaveden zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	plynový sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana, sprchový kout	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	digestoř	S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				4 813,47
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × K _i × Kp	ZCU	Kč/m ³				7 966,29

Rok odhadu				2008
Rok pořízení				1980
Stáří	S	roků		28
Způsob výpočtu opotřebení	lineárně / analyticky			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		28,00
Výchozí cena	CN	Kč		4 288 801,77
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		4 288 801,77
Odpočet na opotřebení	28,00 %	O	Kč	-1 200 864,50
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč	3 087 937,27
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %		Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	3 087 937,27
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč		5 110 536,18

B3.2 Ocenění rodinného domu podle § 26a vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příl. č. 20a a 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb.						
Okres				Brno-město		
Katastrální území				Jundrov		610542
Oblast	příloha č. 39			Brno 4		1,701
Základní cena	příloha č. 20a, tab. 1	ZC		Kč / m ³		4 955
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00	0,00	
2	Vlastnictví nemovitostí	Vlastní pozemek	II	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II	0,00	0,00	
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.						1,03
1	Poloha nemovitosti	V zastavěném území	III	0,00	0,00	
2	Místní obliba v obci (oblasti)	Bez vlivu	II	0,00	0,00	
3	Okolní zástavba a ŽP	Objekty pro bydlení	III	0,00	0,00	
4	Veřejná doprava	Dobrá dostupnost MHD	IV	0,03	0,03	
5	Obyvatelstvo	Bezproblémové	II	0,00	0,00	
6	Změny v okolí	Bez vlivu	III	0,00	0,00	
7	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00	
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,0017
1	Druh stavby	Samostatný RD	III	0,00	0,00	
2	Provedení obvodových stěn	Typ 3 - Cihelné zdivo	III	0,00	0,00	
3	Tloušťka obvod. stěn	450 mm	II	0,00	0,00	
4	Podlažnost	1,00 (137/137)	III	0,02	0,02	
5	Napojení na veřejné síť (přípojky)	Veškeré přípojky, včetně plynu.	V	0,08	0,08	

6	Způsob vytápění stavby	Plynový kotel	II	-0,04	-0,04	
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplně-standardní provedení	III	0,00	0,00	
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I	0,00	0,00	
9	Venkovní úpravy	Standardní rozsah	III	0,00	0,00	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Bez vedlejších staveb	II	0,00	0,00	
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	588 m ²	II	0,00	0,00	
12	Kriterium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	0,00	
13	Stavebně - technický stav	Stavba v dobrém stavu	II	1,05	1,05	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce		B	0,9	0,9	
Koeficient cenového porovnání I podle § 26a odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,0318
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ³	5 112,57
Výměra - OP		celkem			m ³	891
Cena stavby		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	4 555 299,87
Cena stavby po zaokrouhlení				bez pozemku	Kč	4 555 300

B3.3 Ocenění rodinného domu podle § 26a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

Rodinný dům z roku 1980 v Jundrově

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příl. č. 20a a 18a vyhlášky č. 460/2009 Sb.						
Okres			Brno-město			
Katastrální území			Jundrov			610542
Oblast	příloha č. 39		Brno			4
Základní cena	příloha č. 20a, tab. 1	ZC		Kč / m ³		6 523
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26a odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,95
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Vlastní pozemek	II	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II	0,00	0,00	
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.						1,02
1	Poloha nemovitosti	Souvisle zastavěné území	III	0,00	0,00	
2	Význam lokality	Bez vlivu	II	0,00	0,00	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	Objekty pro bydlení	III	0,00	0,00	
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra	II	0,00	0,00	
5	Parkovací možnosti	Privátní, vlastní garáž	III	0,02	0,02	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II	0,00	0,00	
7	Změny v okolí	Bez vlivu	III	0,00	0,00	

8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00	
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,0017
1	Druh stavby	Samostatný RD	III	0,00	0,00	
2	Provedení obvodových stěn	Typ 3 - Cihelné zdivo	III	0,00	0,00	
3	Tloušťka obvod. stěn	450 mm	II	0,00	0,00	
4	Podlažnost	1,00 (137/137)	III	0,02	0,02	
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	Veškeré přípojky + plyn	V	0,08	0,08	
6	Způsob vytápění domu	Plynový kotel	II	-0,04	-0,04	
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplně-standardní provedení	III	0,00	0,00	
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I	0,00	0,00	
9	Venkovní úpravy	Standardní rozsah	III	0,00	0,00	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Bez vedlejších staveb	II	0,00	0,00	
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	588 m ²	II	0,00	0,00	
12	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	0,00	
13	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu	II	1,05	1,05	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce		B	1	1	
Koeficient cenového porovnání I podle § 26a odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,9706
Základní cena upravená		ZCU	= $ZC \times I$		Kč/m ³	6 331,53
Výměra		celkem			m ³	891
Cena stavby		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč	5 641 395,31
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku		Kč	5 641 400

a 2009

Okres: Brno-město, k.ú. Jundrov; 610542

Popis domu: samostatně stojící, nepodsklepený RD, zahrada, garáž + parkovací stání, po částečné revitalizaci

Dispozice: 1.NP: technické zázemí, 1 pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 komory, garáž, koupelna, WC;

2.NP: obývací pokoj, kuchyně, 3 pokoje, koupelna, WC

Zastavěná plocha RD

137 m²

Celková užitná plocha

$$260 \text{ m}^2$$

Výměra pozemků

$$725 \text{ m}^2$$

Databáze - prodej RD 6+1 v roce 2008													
č.	prodejní cena	poloha	K1	počet místností	K2	K3	K4	velikost pozemku	celková obytná plocha	K5	K6	IO	cena oceňovaného objektu
1.	5 800 000	Řečkovice	1,00	6	0,99	1,01	1,00	181,00	139,00	0,98	1,00	0,98	5 918 959,24
2.	6 700 000	Komín	1,00	7	1,00	1,02	1,00	232,00	128,00	0,99	1,01	1,02	6 569 284,38
3.	6 700 000	Líšeň	1,00	8	1,01	1,02	1,00	357,00	130,00	1,00	1,00	1,03	6 503 591,54
4.	6 800 000	Bystře	1,00	5	0,98	1,00	0,99	850,00	250,00	1,08	1,00	1,05	6 489 689,03
5.	7 200 000	Žabovřesky	1,00	5	0,98	1,00	1,10	300,00	200,00	1,00	1,00	1,08	6 679 035,25
6.	8 000 000	Černovice	1,00	5	1,03	0,95	0,99	484,00	180,00	1,00	1,00	0,97	8 258 362,88
7.	8 300 000	Masarykova čtvrť	1,02	6	0,99	1,00	1,01	331,00	163,00	0,99	1,00	1,01	8 220 271,42
8.	8 500 000	Lesná	1,00	8	1,01	0,95	1,02	477,00	254,00	1,00	1,03	1,01	8 432 115,57
9.	9 500 000	Masarykova čtvrť	1,02	6	0,99	1,00	1,00	443,00	134,00	0,99	1,00	1,00	9 500 000,00
10.	9 900 000	Černá Pole	1,01	8	1,01	1,01	1,01	471,00	215,00	1,00	1,00	1,04	9 513 705,41
11.	11 000 000	Masarykova čtvrť	1,02	7	1,00	1,00	1,00	177,00	148,00	0,98	1,00	1,00	11 004 401,76
průměr													7 396 812,15
směrodatná odchylka													1 150 863,33
odhad ceny													7 400 000

Význam koeficientů je stejný jako v příloze č. 1

Databáze - prodej RD 6+1 v roce 2009													
č.	prodejní cena	poloha	K1	počet místností	K2	K3	K4	velikost pozemku	celková obytná plocha	K5	K6	IO	cena oceňovaného objektu
1.	4 500 000	Holásky	0,96	7	1,00	1,00	0,99	470,00	125,00	0,97	1,00	0,92	4 881 287,10
2.	4 800 000	Žabovřesky	1,00	6	0,99	0,95	1,00	129,00	112,00	0,96	1,01	0,91	5 263 684,26
3.	4 900 000	Bystře	1,00	9	1,02	1,05	1,00	948,00	256,00	1,05	1,00	1,12	4 357 298,47
4.	6 500 000	Nový Liskovec	1,00	8	1,01	1,00	1,00	104,00	116,00	0,97	1,00	0,98	6 634 684,09
5.	6 550 000	Žabovřesky	1,00	7	1,00	0,95	1,00	113,00	152,00	0,98	1,00	0,93	7 035 445,76
6.	6 800 000	Lišeň	1,00	9	1,02	0,95	1,00	652,00	218,00	0,99	1,00	0,96	7 088 428,14
7.	7 500 000	Královo Pole	1,02	8	1,01	1,00	1,01	108,00	138,00	0,95	1,00	0,99	7 587 430,72
8.	7 800 000	Žabovřesky	1,00	8	1,01	1,05	1,00	281,00	240,00	1,00	1,00	1,06	7 355 021,22
9.	8 000 000	Stránice	1,01	6	0,99	0,95	0,98	485,00	128,00	0,97	1,00	0,90	8 859 556,93
10.	9 000 000	Černá Pole	1,01	8	1,01	0,95	0,98	300,00	170,00	0,99	1,00	0,94	9 572 268,82
11.	10 000 000	Královo Pole	1,02	9	1,02	1,05	0,97	350,00	164,00	0,99	1,00	1,05	9 532 425,69
průměr													6 562 537,41
směrodatná odchylka													1 367 757,49
odhad ceny													6 560 000

B5 Odhad obvyklé ceny RD z 80. let pro účely úvěrového řízení u skupiny ČSOB



ODHAD č.2/2008 ČSOB hypoteční úvěr

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor	Stávající
Číslo popisné:	597	
Na pozemku parc. č.:	st.1369	
Pozemky parc. č.:	st.1369, st.1370/1	
Ostatní stavby:		
Vlastník stavby:	Eva Táborská, Šeříková 597/36, Brno, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Eva Táborská, Šeříková 597/36, Brno, 1 / 1	
Katastrální území:	Jundrov	LV č.: 1403
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Brno-město
Obec:	Brno	Část obce: Jundrov
Ulice:	Šeříková	Číslo orientační: 36

Objednatel:	XXX	
Stav ke dni / Prohlídka:		16.5.2008 / 13.5.2008
Obvyklá cena stávající:		
7 300 000 Kč		
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Obvyklá cena budoucí:		
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		
Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře		
Poznámka:		
Vypracoval:	xxx	tel.: xxx
		fax.: xxx
		e-mail.: xxx
Datum:	16.5.2008	
		 podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 3 strany textu.		

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: **Jihomoravský**

Obec, část obce: **Brno**

Katastrální území: **Jundrov**

Ulice: **Šeříková**

parametr	stávající stav		budoucí stav	
hlavní stavba	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor			
počet podlaží PP/NP		2		
počet bytových jednotek / typy	2	2+kk, 4+1		
zastavěná plocha 1NP:	137 m ²			
obestavěný prostor:	891 m ³			
podlahová plocha - obytná část	154 m ²			
podlahová plocha - nebytová část	106 m ²			
jednotková cena:	4 814 Kč/m ³			
garáže v objektu / počet stání:	☒ ano	1	☐ ano	
stáří původní / další životnost:	28	72		
opotřebení celkové:	28 %			
technický stav stavby:	Dobře udržovaná			
vytápění:	Lokální - plyn			
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)			
rozestavěnost / popis:	100 %			
forma užívání:	Objekt bydlení s prostory k podnikání			
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/ 2003		/	
provedené dílčí rekonstrukce:	okna, dveře			
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano	☐ ne		
pozemky (popis):	Pozemek se nachází v rovinatém terénu kolem rodinného domu. Jedná se o zahradu s evidovaným BPEJ a zastavěnou plochu pod RD.			
výměra pozemků celkem:	725 m ²			
jednotková cena	3 500 Kč/m ²			
nápojení na síť	vlastní	veřejné	vlastní	veřejné
elektro:		☒		☐
vodovod:	☐	☒	☐	☐
kanalizace (splašková):	☐	☒	☐	☐
plynovod	☐	☒	☐	☐
kabelová síť:		☐		☐
přístup po zpevněné komunikaci:		☒		☐
omezení a rizika				
raiting rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

ostatní stavby s cenovým vlivem na obvyklou cenu			
název	na pozemku parc. č.	popis	poznámka

Statutární město	Počet obyvatel:	368 533	Budova: volně stojící
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba		
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☒ dobrá	☐ neutrální ☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy	☐ silnice II. třídy	

Místopis: K Brnu byl celý jundrovský katastr připojen v roce 1919. Zhruba polovina katastru Jundrova je zalesněná. Lesy pokrývají celou západní a střední část katastru. Zástavba Jundrova, nacházející se ve východní části katastru v blízkosti Svratky na úpatí několika dobře viditelných zalesněných kopců, má charakter větší vesnice. V jižní a severovýchodní části katastru se nacházejí zahrádky s mnoha chatami.

Popis / dispozice: Samostatně stojící RD v Jundrově. Dům je na rovinatém pozemku v zástavbě panelových a řadových rodinných domů. Dům je zděný, dobře udržovaný, zkolaudovaný v roce 1980, po částečné revitalizaci v roce 2003.
V 1.NP je technické zázemí (plynový kotel) domu, bytová jednotka 2+kk, 2 komory a garáž.
V 2.NP bytová jednotka o velikosti 4+1. Dům je ve velmi dobrém stavu, má veškeré IS: obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu 220/380V a plynovou přípojku. V domě jsou také kamna na tuhá paliva a plastová okna.

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:

☒ ano

☐ ne

Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:

☐ ano

☒ ne

Reprodukční cena

Hlavní stavby: 4 289 274 Kč

Věcná hodnota

Hlavní stavby: 3 088 277 Kč

Ostatní stavby:

Pozemky: 2 537 500 Kč

Věcná hodnota celkem: 5 625 780 Kč

Porovnávací hodnota

7 300 000 Kč

Popis porovnatelných nemovitostí:

1. RD Komín - samostatně stojící zděný RD se dvěma garážemi s celkovou plochou pozemku 232 m² a UP 128 m²
2. RD Bystřec - samostatně stojící zděný RD s garáží s celkovou plochou pozemku 850 m² a UP 250 m²
3. RD Žabovřesky - samostatně stojící zděný RD s garáží s celkovou plochou pozemku 300 m² a UP 200 m²
4. RD Lesná - samostatně stojící zděný RD s garáží s celkovou plochou pozemku 477 m² a UP 254 m²

Název	Popis	Cena	Zdroj ceny / Poznámka
1.	Komín	6 700 000 Kč	skutečně realizovaná cena
2.	Bystřec	6 800 000 Kč	skutečně realizovaná cena
3.	Žabovřesky	7 200 000 Kč	skutečně realizovaná cena
4.	Lesná	8 500 000 Kč	skutečně realizovaná cena

Nabývací cena	převodce, zhotovitel	druh dokladu	ze dne	poznámka
10 000 000 Kč	Eva Tábořská	Kupní smlouva - podepsaná	10.5.2008	

Seznam oceňovaných pozemků

Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Jednotková cena pozemku
zastavěná plocha a nádvoří:	1369	137 m ²	3 500 Kč/m ²
zahrada:	1370/1	588 m ²	3 500 Kč/m ²
Celkem:		725 m ²	

Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)
Oceňovaná nemovitost – RD v Jundrově je velmi podobná jako srovnávané nemovitosti uvedené výše. Tyto nemovitosti jsou všechny zděné, mají garáž a jsou přibližně stejného stáří. Vzhledem k uvedeným skutečnostem obvyklá cena oceňované nemovitosti činí 7 300 000 Kč
Kupní cena je vzhledem ke zjištěným skutečnostem velmi nadhodnocena. Tato obvyklá cena není v této lokalitě běžná. Jedná se o výjimečnou cenu, možnost zvláštní oblíbenosti, která cenu nepřiměřeně zvýšila.

Koncesní listina: Koncesní listina - vydal Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno.

Č.j. : ŽU / 42871 / 2 / 05 / Odr.

Předmět podnikání : oceňování majetku pro věci nemovité.

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

Elektronicky odesláno: Příjemce: ČSOB hypotéka

e-mail: isez@isez.csob.cz

Počet souborů: 0



ODHAD č.2/2009
ČSOB hypoteční úvěr

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor	Stávající
Číslo popisné:	597	
Na pozemku parc. č.:	st.1369	
Pozemky parc. č.:	st.1369, st.1370/1	
Ostatní stavby:		
Vlastník stavby:	Eva Táborská, Šeříková 597/36, Brno, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Eva Táborská, Šeříková 597/36, Brno, 1 / 1	
Katastrální území:	Jundrov	LV č.: 1403
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Brno-město
Obec:	Brno	Část obce: Jundrov
Ulice:	Šeříková	Číslo orientační: 36

Objednatel:	XXX	
Stav ke dni / Prohlídka: 16.6.2009 / 13.6.2009		
Obvyklá cena stávající: 6 000 000 Kč		
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Obvyklá cena budoucí:		
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		
Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře		
Poznámka:		
Vypracoval: xxx	tel.: xxx	
	fax.: xxx	
	e-mail.: xxx	
Datum: 16.6.2009		
		 podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 3 strany textu.		

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: Jihomoravský

Obec, část obce: Brno

Katastrální území: Jundrov

Ulice: Šeříková

parametr	stávající stav		budoucí stav	
hlavní stavba	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor			
počet podlaží PP/NP		2		
počet bytových jednotek / typy	2	2+kk, 4+1		
zastavěná plocha 1NP:	137 m ²			
obestavěný prostor:	891 m ³			
podlahová plocha - obytná část	154 m ²			
podlahová plocha - nebytová část	106 m ²			
jednotková cena:	4 814 Kč/m ³			
garáže v objektu / počet stání:	☒ ano	1	☐ ano	
stáří původní / další životnost:	29	71		
opotřebení celkové:	29 %			
technický stav stavby:	Dobře udržovaná			
vytápění:	Lokální - plyn			
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)			
rozestavěnost / popis:	100 %			
forma užívání:	Objekt bydlení s prostory k podnikání			
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/ 2003		/	
provedené dílčí rekonstrukce:	okna, dveře			
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne			
pozemky (popis):	Pozemek se nachází v rovinatém terénu kolem rodinného domu. Jedná se o zahradu s evidovaným BPEJ a zastavěnou plochu pod RD.			
výměra pozemků celkem:	725 m ²			
jednotková cena	3 500 Kč/m ²			
napojení na síť	vlastní	veřejné	vlastní	veřejné
elektro:		☒		☐
vodovod:	☐	☒	☐	☐
kanalizace (splašková):	☐	☒	☐	☐
plynovod	☐	☒	☐	☐
kabelová síť:		☐		☐
přístup po zpevněné komunikaci:		☒		☐
omezení a rizika				
raiting rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

ostatní stavby s cenovým vlivem na obvyklou cenu			
název	na pozemku parc. č.	popis	poznámka

Statutární město	Počet obyvatel:	368 533	Budova: volně stojící
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba		
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☒ dobrá	☐ neutrální ☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy	☐ silnice II. třídy	

Místopis: K Brnu byl celý jundrovský katastr připojen v roce 1919. Zhruba polovina katastru Jundrova je zalesněná. Lesy pokrývají celou západní a střední část katastru. Zástavba Jundrova, nacházející se ve východní části katastru v blízkosti Svratky na úpatí několika dobře viditelných zalesněných kopců, má charakter větší vesnice. V jižní a severovýchodní části katastru se nacházejí zahrádky s mnoha chatami.

Popis / dispozice: Samostatně stojící RD v Jundrově. Dům je na rovinatém pozemku v zástavbě panelových a řadových rodinných domů. Dům je zděný, dobře udržovaný, zkolaudovaný v roce 1980, po částečné revitalizaci v roce 2003.
V 1.NP je technické zázemí (plynový kotel) domu, bytová jednotka 2+kk, 2 komory a garáž.
V 2.NP bytová jednotka o velikosti 4+1. Dům je ve velmi dobrém stavu, má veškeré IS: obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu 220/380V a plynovou přípojku. V domě jsou také kamna na tuhá paliva a plastová okna.

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:

☒ ano

☐ ne

Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:

☐ ano

☒ ne

Reprodukční cena

Hlavní stavby: 4 289 274 Kč

Věcná hodnota

Hlavní stavby: 3 045 385 Kč

Ostatní stavby:

Pozemky: 2 537 500 Kč

Věcná hodnota celkem: 5 625 780 Kč

Porovnávací hodnota

5 998 290 Kč

Popis porovnatelných nemovitostí:

1. RD Holásky - samostatně stojící zděný RD s garáží s celkovou plochou pozemku 470 m² a UP 125 m²
2. RD Žabovřesky - samostatně stojící zděný RD s garáží s celkovou plochou pozemku 113 m² a UP 152 m²
3. RD Žabovřesky - samostatně stojící zděný RD s garáží s celkovou plochou pozemku 281 m² a UP 240 m²
4. RD Bystřec - samostatně stojící zděný RD s garáží a parkovacím stáním s celkovou plochou pozemku 948 m² a UP 256 m²

Název	Popis	Cena	Zdroj ceny / Poznámka
1.	Holásky	4 500 000 Kč	skutečně realizovaná cena
2.	Žabovřesky	6 550 000 Kč	skutečně realizovaná cena
3.	Žabovřesky	7 800 000 Kč	skutečně realizovaná cena
4.	Bystřec	4 900 000 Kč	skutečně realizovaná cena

Nabývací cena

10 000 000 Kč

převodce, zhotovitel

Eva Tábořská

druh dokladu

Kupní smlouva -
podepsaná

ze dne

10.6.2009

poznámka

Seznam oceňovaných pozemků

Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Jednotková cena pozemku
zastavěná plocha a nádvoří:	1369	137 m ²	3 500 Kč/m ²
zahrada:	1370/1	588 m ²	3 500 Kč/m ²
Celkem:		725 m ²	

Zdůvodnění

obvyklé ceny:

(vč. komentáře ke
kupní ceně)

Oceňovaná nemovitost – RD v Jundrově je velmi podobná jako srovnávané nemovitosti uvedené výše. Tyto nemovitosti jsou všechny zděné, mají garáž a jsou přibližně stejného stáří. Rozdíl v ceně je způsoben zejména lokalitou. Vzhledem k uvedeným skutečnostem obvyklá cena oceňované nemovitosti činí 6 000 000 Kč

Kupní cena je vzhledem ke zjištěným skutečnostem velmi nadhodnocena. Tato obvyklá cena není v této lokalitě běžná. Jedná se o výjimečnou cenu, možnost zvláštní obliby, která cenu nepřiměřeně zvýšila.

Koncesní listina:

Koncesní listina - vydal Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno.

Č.j. : ŽU / 42871 / 2 / 05 / Odr.

Předmět podnikání : oceňování majetku pro věci nemovité.

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

Elektronicky odesláno: Příjemce: ČSOB hypotéka

e-mail: isez@isez.csob.cz

Počet souborů: 0



ODHAD č.2/2010
ČSOB hypoteční úvěr

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor	Stávající
Číslo popisné:	597	
Na pozemku parc. č.:	st.1369	
Pozemky parc. č.:	st.1369, st.1370/1	
Ostatní stavby:		
Vlastník stavby:	Eva Táborská, Šeříková 597/36, Brno, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Eva Táborská, Šeříková 597/36, Brno, 1 / 1	
Katastrální území:	Jundrov	LV č.: 1403
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Brno-město
Obec:	Brno	Část obce: Jundrov
Ulice:	Šeříková	Číslo orientační: 36

Objednatel:	XXX	
Stav ke dni / Prohlídka:		16.3.2010 / 13.3.2010
Obvyklá cena stávající:	5 480 000 Kč	
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Obvyklá cena budoucí:		
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		
Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře		
Poznámka:		
Vypracoval:	xxx	tel.: xxx
		fax.:
		e-mail.: xxx
Datum:	16.3.2010	
		 podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 3 strany textu.		

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: **Jihomoravský**

Obec, část obce: **Brno**

Katastrální území: **Jundrov**

Ulice: **Šeříková**

parametr	stávající stav		budoucí stav	
hlavní stavba	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor			
počet podlaží PP/NP		2		
počet bytových jednotek / typy	2	2+kk, 4+1		
zastavěná plocha 1NP:	137 m ²			
obestavěný prostor:	891 m ³			
podlahová plocha - obytná část	154 m ²			
podlahová plocha - nebytová část	106 m ²			
jednotková cena:	4 814 Kč/m ³			
garáže v objektu / počet stání:	☒ ano	1	☐ ano	
stáří původní / další životnost:	30	70		
opotřebení celkové:	30 %			
technický stav stavby:	Dobře udržovaná			
vytápění:	Lokální - plyn			
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)			
rozestavěnost / popis:	100 %			
forma užívání:	Objekt bydlení s prostory k podnikání			
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/ 2003		/	
provedené dílčí rekonstrukce:	okna, dveře			
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano	☐ ne		
pozemky (popis):	Pozemek se nachází v rovinatém terénu kolem rodinného domu. Jedná se o zahradu s evidovaným BPEJ a zastavěnou plochu pod RD.			
výměra pozemků celkem:	725 m ²			
jednotková cena	3 000 Kč/m ²			
nápojení na síť	vlastní	veřejné	vlastní	veřejné
elektro:		☒		☐
vodovod:	☐	☒	☐	☐
kanalizace (splašková):	☐	☒	☐	☐
plynovod	☐	☒	☐	☐
kabelová síť:		☐		☐
přístup po zpevněné komunikaci:		☒		☐
omezení a rizika				
raiting rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

ostatní stavby s cenovým vlivem na obvyklou cenu			
název	na pozemku parc. č.	popis	poznámka

Statutární město	Počet obyvatel:	368 533	Budova: volně stojící
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba		
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☒ dobrá	☐ neutrální ☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy	☐ silnice II. třídy	

Místopis: K Brnu byl celý jundrovský katastr připojen v roce 1919. Zhruba polovina katastru Jundrova je zalesněná. Lesy pokrývají celou západní a střední část katastru. Zástavba Jundrova, nacházející se ve východní části katastru v blízkosti Svratky na úpatí několika dobře viditelných zalesněných kopců, má charakter větší vesnice. V jižní a severovýchodní části katastru se nacházejí zahrádky s mnoha chatami.

Popis / dispozice: Samostatně stojící RD v Jundrově. Dům je na rovinatém pozemku v zástavbě panelových a řadových rodinných domů. Dům je zděný, dobře udržovaný, zkolaudovaný v roce 1980, po částečné revitalizaci v roce 2003.
V 1.NP je technické zázemí (plynový kotel) domu, bytová jednotka 2+kk, 2 komory a garáž.
V 2.NP bytová jednotka o velikosti 4+1. Dům je ve velmi dobrém stavu, má veškeré IS: obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu 220/380V a plynovou přípojku. V domě jsou také kamna na tuhá paliva a plastová okna.

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:

☒ ano ☐ ne

Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:

☐ ano ☒ ne

Reprodukční cena

Hlavní stavby: 4 289 274 Kč

Věcná hodnota

Hlavní stavby: 3 002 491 Kč

Ostatní stavby:

Pozemky: 2 137 500 Kč

Věcná hodnota celkem: 5 139 992 Kč

Porovnávací hodnota

5 479 687 Kč

Popis porovnatelných nemovitostí:

1. RD 5+1 v Bystřci - samostatně stojící zděný RD s garáží s celkovou plochou pozemku 440 m² a UP 123 m²
2. RD 6+2 v Tuřanech - řadový zděný RD s garáží s celkovou plochou pozemku 148 m² a UP 152 m²
3. RD 7+2 v Bohunicích - samostatně stojící zděný RD s garáží s celkovou plochou pozemku 281 m² a UP 240 m²
4. RD 5+1 v Modřanech - samostatně stojící zděný RD bez garáže, pouze s parkovacím stáním s celkovou plochou pozemku 148 m² a UP 136 m²

Název

Popis

Cena

Zdroj ceny / Poznámka

1.	Bystrc	4 200 000 Kč	nabídková cena
2.	Tuřany	6 300 000 Kč	nabídková cena
3.	Bohunice	6 900 000 Kč	nabídková cena
4.	Modřany	4 800 000 Kč	nabídková cena

Nabývací cena

10 000 000 Kč

převodce, zhotovitel

Eva Tábořská

druh dokladu

Kupní smlouva -
podepsaná

ze dne

10.3.2010

poznámka

Seznam oceňovaných pozemků

Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Jednotková cena pozemku
zastavěná plocha a nádvoří:	1369	137 m ²	3 500 Kč/m ²
zahrada:	1370/1	588 m ²	3 500 Kč/m ²
Celkem:		725 m ²	

Zdůvodnění

obvyklé ceny:

(vč. komentáře ke
kupní ceně)

Rozdíl v ceně oceňované nemovitosti a srovnávaných nemovitostí uvedených výše je způsoben zejména lokalitou. Rodinné domy nemají všechny garáž a RD v Tuřanech není samostatně stojící jako oceňovaný objekt. Toto vše bylo při stanovení výše obvyklé ceny zhodnoceno. Vzhledem k uvedeným skutečnostem obvyklá cena oceňované nemovitosti činí 5 480 000 Kč

Kupní cena je vzhledem ke zjištěným skutečnostem velmi nadhodnocena. Tato obvyklá cena není v této lokalitě běžná. Jedná se o výjimečnou cenu, možnost zvláštní oblíbenosti, která cenu nepřiměřeně zvýšila.

Koncesní listina:

Koncesní listina - vydal Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno.

Č.j. : ŽU / 42871 / 2 / 05 / Odr.

Předmět podnikání : oceňování majetku pro věci nemovité.

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

Elektronicky odesláno: Příjemce: ČSOB hypotéka

e-mail: isez@isez.csob.cz

Počet souborů: 0

PŘÍLOHA C: ZDĚNÝ BYT VE VÍCEBYTOVÉM DOMĚ V K. Ú. ČERNÁ POLE



C1 Informace z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy bytového domu na ulici Provazníková v k.ú. Černá Pole



Informace o budově č.p. 1267 v k.ú. Černá Pole, bytový dům na ulici Provazníkova

Informace o budově

č.p.:	1265
Část obce:	Černá Pole
Číslo LV:	3979
Typ budovy:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům
Jednotky v budově:	1263/1 , 1263/2 , 1263/3 , 1263/4 , 1263/5 , 1263/6 , 1263/7 , 1263/8 , 1263/9 , 1263/10 , 1265/1 , 1265/2 , 1265/3 , 1265/4 , 1265/5 , 1265/6 , 1265/7 , 1265/8 , 1265/9 , 1265/10 , 1265/11 , 1267/1 , 1267/2 , 1267/3 , 1267/4 , 1267/5 , 1267/6 , 1267/7 , 1267/8 , 1267/9 , 1267/10
Katastrální území:	Černá Pole 610771
Budova:	č.p.1263, č.p.1265, č.p.1267
Na parcele:	1642/1 , 1642/5 , 1642/4

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Bytové družstvo Provazníkova 52,54,56	Provazníkova 1265/54, Brno, Černá Pole, 613 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva

Název
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Název
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Informace o jednotce č. 1267/8, byt v bytovém domě na ulici Provazníkova

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1267/8
V budově	č.p. 1265
Číslo LV:	5214
Typ jednotky:	byt nebo nebytový prostor
Způsob využití:	byt
Podíl jednotky na společných částech domu:	741/20564
Katastrální území:	Černá Pole 610771

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Bytové družstvo Provazníkova 52,54,56	Provazníkova 1265/54, Brno, Černá Pole, 613 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva

Název
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Informace o parcele č. 1642/5, zastavěná plocha a nádvoří, pod bytovým domem v Provazníkově ulici

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1642/5
Výměra [m ²]:	176
Katastrální území:	Černá Pole 610771
Číslo LV:	3979
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	č.p. 1263 , č.p. 1265 , č.p. 1267

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Bytové družstvo Provazníkova 52,54,56	Provazníkova 1265/54, Brno, Černá Pole, 613 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Název
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Název
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

C2 Výřezy z cenových map stavebních pozemků statutárního města Brna

Pozemek p. č. 1642/5 v k.ú. Černá Pole, pod bytovým domem, na cenové mapě č. 7.



Pozemek p. č. 1642/5 v k.ú. Černá Pole, pod bytovým domem, na cenové mapě č. 8.



C3 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

C3.1 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Ocenění zděného bytu v ulici Provazníkovy porovnávacím způsobem podle § 25 a přílohy č. 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.						
Obec				Brno		
Katastrální území				Černá Pole	610771	
Oblast		příloha č. 39			2	
Technické a morální opotřebení			neovlivňující cenu			
Základní cena		příloha 19, tab. 1	ZC	sloupec 1	Kč / m ²	32 415
Koeficient cenového rozpětí		příloha 19, tab. 1	K _{CR}	sloupec 2	-	0,350
	K _{CPn}	pro I. kval. pásmo		= 1 - K _{CR}	I	0,650
§ 25	K _{CPn}	pro II. kval. pásmo		= 1 - 0,5 K _{CR}	II	0,825
odst.	K _{CPn}	pro III. kval. pásmo		= 1,000	III	1,000
4	K _{CPn}	pro IV. kval. pásmo		= 1 + 0,5 K _{CR}	IV	1,175
	K _{CPn}	pro V. kval. pásmo		= 1 + K _{CR}	V	1,350
Výpočet koeficientu cenového porovnání KCP podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Znak	Popis skutečného provedení	Zařazení do kval. pásma	K _{CPn}	Váha znaku	K _{CPn} × váha znaku
1	Trh s byty	Poptávka je vyšší než nabídka	IV	1,175	10	11,750
2	Poloha budovy v obci	Preferované sídelní útvary, centra obcí	V	1,350	9	12,150
3	Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	Objekty pro bydlení, sport, rekreaci, parky atd.	V	1,350	8	10,800
4	Inženýrské sítě	Elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon	IV	1,175	9	10,575
5	Veřejná doprava v obci	Místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy	IV	1,175	8	9,400
6	Obchod a služby v obci, příp. v části obce	Kompletní síť obchodů a základní služby	IV	1,175	8	9,400
7	Školství v obci, případně v části obce	Základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd.	V	1,350	5	6,750
8	Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	Poliklinika, zdravotní středisko, lékárna	IV	1,175	7	8,225
9	Kultura, sport a ubytování v obci, případně v části obce	Kulturní zařízení, sportovní zařízení, kino, restaurace, kavárna, hotel	IV	1,175	5	5,875
10	Úřady v obci případně v části obce	Obecní úřad s rozšířenou působností, pošta, banka, policie	IV	1,175	3	3,525
11	Pracovní možnosti v obci	Kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy	IV	1,175	7	8,225
12	Životní prostředí v okolí bytu	Zvýšená hluknost a prašnost od dopravy	III	1,000	8	8,000
13	Přírodní lokalita v okolí bytu	Les nebo park ve vzdálenosti do 1 km	III	1,000	5	5,000
14	Změna v okolní zástavbě	Beze změny	III	1,000	2	2,000
15	Příslušenství budovy	Bez dopadu na cenu bytu	III	1,000	4	4,000
16	Typ stavby	Zděná	IV	1,175	5	5,875
17	Obyvatelstvo	Vysoká hustota obyvatel (zahuštění bývalé sídelní zástavby, centra měst)	III	1,000	6	6,000
18	Vybavení bytu	Etážové vytápění nebo ÚT, teplá voda, elektřina; koupelna, WC, standardní provedení	IV	1,175	10	11,750
19	Orientace bytu ke světovým stranám	Orientace hlavních místností k SZ, S, SV nebo jen k S	I	0,650	8	5,200
20	Poloha bytu v domě - podlaží	Ve 2. až 4. n.p. podlaží, bez výtahu, částečný pohled do dvora, část. střešní okna	III	1,000	7	7,000
21	Mimořádné příslušenství bytu	Bez mimořádného příslušenství	II	0,825	1	0,825

22	Posouzení širších vztahů	Průměrný byt	III	1,000	10	10,000
Celkem					145	162,325
K _{CP}						1,119
ZCU		=ZC × K _{CP}			Kč/m ²	36 272,39
Výměra		celkem		m ²	58,00	58,00
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč	2 103 798,33
Cena bytu po zaokr.		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		Kč	2 103 800,00

C3.2 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Ocenění zděného bytu v domě typu J a K porovnávacím způsobem podle § 25 a příl. č. 19 a 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb.						
Ulice				Provazníkova		
Katastrální území				Černá Pole		610771
Oblast		příloha č. 39		Brno		2
Základní cena		příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	35 529
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kvalitativ. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,99
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00	0,00	
2	Vlastnictví nemovitostí	Pozemek ve spoluvlastnictví	II	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Družstevní byt	I	-0,01 až -0,05	-0,01	
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.						1,10
1	Poloha nemovitosti	V souvisle zastavěném území	III	0,00	0,00	
2	Místní obliba v obci (oblasti)	Preferované	III	0,10	0,10	
3	Okolní zástavba a ŽP	Převažující objekty pro bydlení	III	0,00	0,00	
4	Veřejná doprava	Dobrá dostupnost MHD, špatné parkov. možnosti	III	0,00	0,00	
5	Obyvatelstvo	Bezproblémové	II	0,00	0,00	
6	Změny v okolí	Bez vlivu	III	0,00	0,00	
7	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů - příloha č. 19, tabulka č. 2						0,89
1	Typ stavby	Budova zděná	IV	0,10	0,10	
2	Společné části domu	Kočárkárna, sušárna	II	0,00	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu	II	0,00	0,00	
4	Umístění bytu v domě	3.NP bez výtahu	II	0,00	0,00	
5	Orientace ke světovým stranám	Okna na sever	I	-0,01	-0,01	
6	Základní příslušenství bytu	Úplné-standardní provedení	III	0,00	0,00	
7	Další vybavení bytu a už. prostor	Standardní vybavení bez dalších prostor	I	-0,03	-0,03	
8	Vytápění bytu	Ústřední	III	0,00	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	0,00	
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s údržbou	II	1,05	0,84	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce	C		0,80		
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,97
Základní cena upravená		ZCU	=ZC × I		Kč/m ²	34 450,54
Výměra		celkem			m ²	58,00
Cena bytu		vč. příslušenství	bez pozemku		Kč	1 998 131,23
Cena bytu po zaokrouhlení			bez pozemku		Kč	1 998 130,00

C3.3 Ocenění bytu podle § 26a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

Ocenění zděného bytu v domě typu J a K porovnávacím způsobem podle § 25 a příl. č. 19 a 18a vyhl. č. 460/2009 Sb.						
Ulice				Provazníková		
Katastrální území				Černá Pole		610771
Oblast		příloha č. 39		Brno		2
Základní cena		příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	36 766
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,94
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Pozemek ve spoluvlastnictví	II	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Družstevní byt	I	-0,01 až -0,05	-0,01	
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.						1,08
1	Poloha nemovitosti	Souvisle zastavěné území obce	III	0,00	0,00	
2	Význam lokality	Preferované	III	až 0,1	0,05	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	Objekty pro bydlení	IV	0,03	0,03	
4	Dopravní spojení	Výborná dostupnost centra obce, MHD	III	0,02	0,02	
5	Parkovací možnosti	Špatné	I	-0,02	-0,02	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové	II	0,00	0,00	
7	Změny v okolí	Bez vlivu	III	0,00	0,00	
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů - příloha č. 19, tabulka č. 2						0,89
1	Typ stavby	Budova zděná	IV	0,10	0,10	
2	Společné části domu	Kočárkárna, sušárna	II	0,00	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu	II	0,00	0,00	
4	Umístění bytu v domě	3.NP bez výtahu	II	0,00	0,00	
5	Orientace ke světovým stranám	Okna na sever	I	-0,01	-0,01	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplně-standardní provedení	III	0,00	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03	-0,03	
8	Vytápění bytu	Ústřední	III	0,00	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	0,00	
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05	0,84	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce	C		0,80	0,80	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,90
Základní cena upravená		ZCU	= ZC × I		Kč/m ²	33 234,04
Výměra		celkem			m ²	58,00
Cena bytu		vč. příslušenství	bez pozemku		Kč	1 927 574,34
Cena bytu po zaokrouhlení			bez pozemku		Kč	1 927 570

C4 Porovnání bytů pomocí indexu odlišnosti v letech 2008, 2009 a 2010

Zděný byt 2+1

Okres: Brno-město, k.ú. Černá Pole; 610771

Popis bytu: zděný družstevní byt na ulici Provazníkova, ve 3. patře čtyřpatrového bytového domu, dobře udržovaný, možný převod do osobního vlastnictví

Dispozice: z předsíně samostatné vstupy do obývacího pokoje, kuchyně, koupelny a WC; do ložnice vstup z kuchyně; parkování před domem

Celková obytná plocha 58 m²

Databáze - prodej zděný byt 2+1 v roce 2008												
č.	prodejní cena	poloha	K1	počet místností	K2	K3	K4	celková obytná plocha	K5	K6	IO	cena oceňovaného objektu
1.	2 030 000	Žabovřesky	1,00	3	1,00	1,00	0,99	50,00	0,98	1,00	0,97	2 092 352,09
2.	2 480 000	Grohova	1,00	3	1,00	1,00	1,01	51,00	0,98	1,01	1,00	2 480 749,19
3.	2 700 000	Černá Pole	1,00	3	1,00	1,00	1,01	53,00	0,99	1,01	1,01	2 673 534,68
4.	2 350 000	Staré Brno	1,01	3	1,00	1,00	0,99	56,00	1,00	1,00	1,00	2 350 235,02
5.	2 300 000	Masarykova čtvrť	1,00	3	1,00	1,00	1,02	58,00	1,00	1,02	1,04	2 210 688,20
6.	1 950 000	Černá Pole	1,00	3	1,00	1,00	1,02	58,00	1,00	1,02	1,04	1 874 279,12
7.	2 200 000	Obřany	1,00	3	1,00	1,00	1,00	59,00	1,00	1,00	1,00	2 200 000,00
8.	2 850 000	Žabovřesky	1,00	3	1,00	1,00	1,02	60,00	1,00	1,02	1,04	2 739 331,03
průměr												2 327 646,17
směrodatná odchylka												274 761,66
odhad ceny												2 330 000

Databáze - prodej zděný byt 2+1 v roce 2009												
č.	prodejní cena	poloha	K1	počet místností	K2	K3	K4	celková obytná plocha	K5	K6	IO	cena oceňovaného objektu
1.	1 990 000	Obřany	1,00	3	1,00	1,00	1,00	53,00	0,99	1,01	1,00	1 990 199,02
2.	2 300 000	Žabovřesky	1,00	3	1,00	1,00	1,01	61,00	1,01	1,01	1,03	2 232 357,34
3.	2 560 000	Žabovřesky	1,00	3	1,00	1,00	1,02	55,00	1,00	1,00	1,02	2 509 803,92
4.	2 250 000	Úvoz	1,00	3	1,00	1,00	1,00	55,50	1,00	1,03	1,03	2 184 466,02
5.	2 070 000	Žabovřesky	1,00	3	1,00	1,00	1,00	58,50	1,00	1,00	1,00	2 070 000,00
6.	2 290 000	Bosonohy	1,00	3	1,00	1,00	1,00	60,00	1,00	1,01	1,01	2 267 326,73
průměr												2 209 025,51
směrodatná odchylka												164 432,03
odhad ceny												2 200 000

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností)
K3	Koeficient pro existenci garáže
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na velikost objektu (užitnou plochu)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

Databáze - prodej zděných bytů v prvním čtvrtletí roku 2010

č.	prodejní cena	poloha	K1	počet místností	K2	K3	K4	celková obytná plocha	K5	K6	index odlišnosti	cena oceňovaného objektu
1.	2 300 000	Husovice	1,00	4	1,02	0,99	1,03	67,00	1,01	1,00	1,05	2 189 444,15
2.	2 600 000	Královo Pole	1,00	4	1,02	0,99	1,00	68,00	1,01	1,00	1,02	2 549 274,54
3.	2 390 000	Královo Pole	1,00	4	1,02	0,99	0,98	87,00	1,03	1,00	1,02	2 344 764,52
4.	2 550 000	Jana Uhra	1,01	3	1,00	0,99	1,02	55,00	1,00	1,00	1,02	2 500 250,03
5.	3 200 000	Královo Pole	1,00	4	1,02	0,99	0,99	93,00	1,03	1,00	1,03	3 107 722,22
6.	2 400 000	Zábrdovice	0,99	4	1,02	0,99	0,99	95,00	1,03	1,00	1,02	2 354 335,01
7.	1 565 000	Žabovřesky	1,00	2	0,98	1,00	1,00	39,00	0,98	1,00	0,96	1 629 529,36
8.	2 600 000	Řečkovice	1,00	4	1,02	1,02	1,00	63,00	1,01	1,00	1,05	2 474 295,87
9.	1 880 000	Veveří	1,01	3	1,00	0,99	1,02	49,00	0,99	1,00	1,01	1 861 941,00
10.	3 200 000	Řečkovice	1,00	4	1,02	1,02	1,00	84,00	1,03	1,00	1,07	2 986 155,44
průměr												2 399 771,21
směrodatná odchylka												426 016,87
odhad ceny												2 400 000

C5 Odhad obvyklé ceny bytu pro účely úvěrového řízení u skupiny ČSOB



ODHAD č.3/2008 ČSOB hypoteční úvěr

Předmět ocenění:	10.1 Byt	Stávající
Číslo jednotky:	1267/8	
V budově č. p.:	1267	
Na pozemku parc. č.:	1642/5	
Pozemky parc. č.:	1642/5	
Ostatní stavby:		
Spoluvlastnický podíl:	741 / 20564	☒ na společných částech budovy ☒ na pozemku
Vlastník jednotky:	Bytové družstvo Provazníkova, Provazníkova, Brno, 1 / 1	
Katastrální území:	Černá Pole	LV č.: 3979
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Brno-město
Obec:	Brno	Část obce: Černá Pole
Ulice:	Provazníkova	Číslo orientační: 56

Objednatel:	XXX
Stav ke dni / Prohlídka:	17.7.2008 / 15.7.2008
Obvyklá cena stávající:	2 300 000 Kč
(cena dle stavu ke dni ocenění)	
Obvyklá cena budoucí:	
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)	
Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře	

Poznámka:	
Vypracoval: xxx	tel.: xxx fax.: e-mail.: xxx
Datum: 17.7.2008	 podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 3 strany textu.	

©Hypoteční banka 2009

verze 1.5.40.0

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ JEDNOTCE

Jednotka: 10.1 Byt

Kraj: Jihomoravský
Katastrální území: Černá Pole

Obec, část obce: Brno
Ulice: Provazníková

parametr	stávající stav		budoucí stav	
typ:	2+1			
podlaží:	3. NP			
orientace	S			
podl. pl. celk. / srovnatel. OC:	58,00 m ²	36 272 Kč/m ²		
z toho: vlastní jednotka:	58,00 m ²	36 272 Kč/m ²		
balkony, lodžie, terasy:				
přísl. mimo jednotku:				
garáže:				
opotřebení celkové:	48 %			
rozestavěnost / popis:	100 %			
vytápění:	Ústřední			
technický stav jednotky:	Dobře udržovaná			
forma užívání:	Bydlení			
rekonstrukce jedn. celk./dílní v roce:	/		/	
provedené dílní rek. jednotky:				
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne			
garáže a garážová stání:	0		0	
pozemky (popis):	Rovinatý pozemek pod bytovým domem.			
výměra pozemků celkem:	176 m ²			
budova / počet sekcí:	volně stojící			
počet podlaží PP/NP				
počet bytových/nebytových jednotek:	1			
výtah:	☐ ano	☐ ne	☐ ano	☐ ne
stručný popis budovy:				
stáří původní / další životnost:	48	52		
opotřebení / závady:	0 %			
stav stavby:				
typ konstrukce budovy:				
rekonstrukce celková/dílní v roce:	/		/	
provedené dílní rekonstrukce:				
omezení a rizika				
raiting rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

Statutární město	Počet obyvatel: 368 533	Budova: volně stojící
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba	
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná ☒ dobrá ☐ neutrální ☐ nevhodná	
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus	

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy	☐ silnice II. třídy
Místopis:	Ve čtvrti převažují hlavně dvou- a vícepatrové činžovní domy, které se nalézají téměř po celé délce zdejších ulic Merhautova a Provazníkova, které tvoří spolu s ulicí Drobného nejdůležitější dopravní tepny celé čtvrti. Vedle činžovních domů zde však najdeme také panelové domy, rodinné domy či vily. V prakticky všech blocích se zde nalézá také relativní dostatek zeleně, což zvyšuje kvalitu bydlení v této čtvrti. Relativně samostatný komplex představuje rodinná zástavba Štefánikovy čtvrtě nacházející se na severovýchodě katastru Černých Polí. Plně urbanisticky samostatnou část představuje rovněž zástavba v okolí největšího a nejvýznamnější brněnského parku Lužánky.	

Popis / dispozice:	Jedná se zděný byt 2+1 ve 3.NP čtyřpatrového bytového domu. Byt má nová plastová okna, novou kuchyňskou linku, dobře udržovaný. Dispozice bytu: z předsíně samostatné vstupy do obývacího pokoje, kuchyně, na WC a do koupelny, do ložnice je vstup z kuchyně. Přípojka na kabelovou televizi. Byt nemá balkon ani sklep.
---------------------------	---

Vztah nemovitosti ke KN	
Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:	☒ ano ☐ ne
Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:	☒ ano ☐ ne

Reprodukční cena	Věcná hodnota
Hlavní stavby:	Hlavní stavby: 2 103 776 Kč
	Ostatní stavby:
	Pozemky: 5 074 Kč
	Věcná hodnota celkem: 2 108 850 Kč

Porovnávací hodnota		2 300 000 Kč	
Popis porovnatelných nemovitostí:	1. Zděný byt 2+1 v Černých Polích o výměře 53 m ²		
	2. Zděný byt 2+1 v Černých Polích o výměře 58 m ²		
	3. Zděný byt 2+1 v Obřanech o výměře 59 m ²		
	4. Zděný byt 2+1 ve Starém Brně o výměře 56 m ²		
Název	Popis	Cena	Zdroj ceny / Poznámka
1.	Černá Pole	2 700 000 Kč	
2.	Černá Pole	1 950 000 Kč	
3.	Obřany	2 200 000 Kč	
4.	Staré Brno	2 350 000 Kč	

Nabývací cena	převodce, zhotovitel	druh dokladu	ze dne	poznámka
2 350 000 Kč		Kupní smlouva - podepsaná	12.7.2008	

Zdůvodnění obvyklé ceny:	Obvyklá cena, která se odvíjí od ceny srovnatelných nemovitostí v obdobné zástavbě podobných lokalit, činí 2 300 000 Kč.
(vč. komentáře ke kupní ceně)	Kupní cena se jen nepatrně liší od obvyklé, není ani nad ani podhodnocená.

Koncesní listina:	Koncesní listina - vydal Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno. Č.j. : ŽU / 42871 / 2 / 05 / Odr. Předmět podnikání : oceňování majetku pro věci nemovité. Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.
--------------------------	---

Elektronicky odesláno: Příjemce: ČSOB hypotéka	e-mail: izez@izez.csob.cz	Počet souborů: 0
--	---------------------------	------------------



ODHAD č.3/2009
ČSOB hypoteční úvěr

Předmět ocenění:	10.1 Byt	Stávající
Číslo jednotky:	1267/8	
V budově č. p.:	1267	
Na pozemku parc. č.:	1642/5	
Pozemky parc. č.:	1642/5	
Ostatní stavby:		
Spoluvlastnický podíl:	741 / 20564	☒ na společných částech budovy ☒ na pozemku
Vlastník jednotky:	Bytové družstvo Provazníková, Provazníková, Brno, 1 / 1	
Katastrální území:	Černá Pole	LV č.: 3979
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Brno-město
Obec:	Brno	Část obce: Černá Pole
Ulice:	Provazníková	Číslo orientační: 56

Objednatel:	XXX	
Stav ke dni / Prohlídka:		17.7.2009 / 15.7.2009
Obvyklá cena stávající:	2 290 000 Kč	
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Obvyklá cena budoucí:		
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		
Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře		
Poznámka:		
Vypracoval:	xxx	tel.: xxx
		fax.:
		e-mail.: xxx
Datum:	17.7.2009	
		 podpis, příp. razítko

Tento odhad obsahuje 3 strany textu.

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ JEDNOTCE

Jednotka: 10.1 Byt

Kraj: **Jihomoravský**
Katastrální území: **Černá Pole**

Obec, část obce: **Brno**
Ulice: **Provazníkova**

parametr	stávající stav		budoucí stav	
typ:	2+1			
podlaží:	3. NP			
orientace	S			
podl. pl. celk. / srovnatel. OC:	58,00 m ²	36 272 Kč/m ²		
z toho: vlastní jednotka:	58,00 m ²	36 272 Kč/m ²		
balkony, lodžie, terasy:				
přísl. mimo jednotku:				
garáže:				
opotřebení celkové:	49 %			
rozestavěnost / popis:	100 %			
vytápění:	Ústřední			
technický stav jednotky:	Dobře udržovaná			
forma užívání:	Bydlení			
rekonstrukce jedn. celk./díličí v roce:	/		/	
provedené díličí rek. jednotky:				
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne			
garáže a garážová stání:	0		0	
pozemky (popis):	Rovinatý pozemek pod bytovým domem.			
výměra pozemků celkem:	176 m ²			
budova / počet sekcí:	volně stojící			
počet podlaží PP/NP				
počet bytových/nebytových jednotek:	1			
výtah:	☐ ano	☐ ne	☐ ano	☐ ne
stručný popis budovy:				
stáří původní / další životnost:	49	51		
opotřebení / závady:	0 %			
stav stavby:				
typ konstrukce budovy:				
rekonstrukce celková/díličí v roce:	/		/	
provedené díličí rekonstrukce:				
omezení a rizika				
raiting rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

Statutární město	Počet obyvatel:	368 533	Budova: volně stojící	
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba			
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☒ dobrá	☐ neutrální	☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD		☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy			☐ silnice II. třídy
Místopis:	Ve čtvrti převažují hlavně dvou- a vícepatrové činžovní domy, které se nalézají téměř po celé délce zdejších ulic Merhautova a Provazníkova, které tvoří spolu s ulicí Drobného nejdůležitější dopravní tepny celé čtvrti. Vedle činžovních domů zde však najdeme také panelové domy, rodinné domy či vily. V prakticky všech blocích se zde nalézají také relativní dostatek zeleně, což zvyšuje kvalitu bydlení v této čtvrti. Relativně samostatný komplex představuje rodinná zástavba Štefánikovy čtvrtě nacházející se na severovýchodě katastru Černých Polí. Plně urbanisticky samostatnou část představuje rovněž zástavba v okolí největšího a nejvýznamnější brněnského parku Lužánky.			

Popis / dispozice:	Jedná se zděný byt 2+1 ve 3.NP čtyřpatrového bytového domu. Byt má nová plastová okna, novou kuchyňskou linku, dobře udržovaný. Dispozice bytu: z předsíně samostatné vstupy do obývacího pokoje, kuchyně, na WC a do koupelny, do ložnice je vstup z kuchyně. Přípojka na kabelovou televizi. Byt nemá balkon ani sklep.
---------------------------	---

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:	☒ ano	☐ ne
Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:	☒ ano	☐ ne

Reprodukční cena	Věcná hodnota	
Hlavní stavby:	Hlavní stavby:	2 082 738 Kč
	Ostatní stavby:	
	Pozemky:	5 074 Kč
	Věcná hodnota celkem:	2 087 812 Kč

Porovnávací hodnota		2 285 830 Kč	
Popis porovnatelných nemovitostí:	1. Zděný byt 2+1 na Úvoze o výměře 55 m ²		
	2. Zděný byt 2+1 v Žabovřeskách o výměře 61 m ²		
	3. Zděný byt 2+1 v Žabovřeskách o výměře 55 m ²		
	4. Zděný byt 2+1 v Obřanech o výměře 56 m ²		
Název	Popis	Cena	Zdroj ceny / Poznámka
1.	Úvoz	2 250 000 Kč	skutečně realizovaná cena
2.	Žabovřesky	2 300 000 Kč	skutečně realizovaná cena
3.	Žabovřesky	2 560 000 Kč	skutečně realizovaná cena
4.	Obřany	1 990 000 Kč	skutečně realizovaná cena

Nabývací cena	převodce, zhotovitel	druh dokladu	ze dne	poznámka
2 350 000 Kč		Kupní smlouva - podepsaná	12.7.2009	

Zdůvodnění obvyklé ceny:	Obvyklá cena, která se odvíjí od ceny srovnatelných nemovitostí v obdobné zástavě podobných lokalit, činí 2 290 000 Kč.
(vč. komentáře ke kupní ceně)	Kupní cena se jen nepatrně liší od obvyklé, není ani nad ani podhodnocená.

Koncesní listina:	Koncesní listina - vydal Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno. Č.j. : ŽU / 42871 / 2 / 05 / Odr. Předmět podnikání : oceňování majetku pro věci nemovité. Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.
--------------------------	---

Elektronicky odesláno: Příjemce: ČSOB hypotéka	e-mail: izez@izez.csob.cz	Počet souborů: 0
--	---------------------------	------------------



ODHAD č.3/2010

ČSOB hypoteční úvěr

Předmět ocenění:	10.1 Byt	Stávající
Číslo jednotky:	1267/8	
V budově č. p.:	1267	
Na pozemku parc. č.:	1642/5	
Pozemky parc. č.:	1642/5	
Ostatní stavby:		
Spoluvlastnický podíl:	741 / 20564	☒ na společných částech budovy ☒ na pozemku
Vlastník jednotky:	Bytové družstvo Provazníkova, Provazníkova, Brno, 1 / 1	
Katastrální území:	Černá Pole	LV č.: 3979
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Brno-město
Obec:	Brno	Část obce: Černá Pole
Ulice:	Provazníkova	Číslo orientační: 56

Objednatel:	XXX	
Stav ke dni / Prohlídka: 17.2.2010 / 15.2.2010		
Obvyklá cena stávající:	2 390 000 Kč	
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Obvyklá cena budoucí:		
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		
Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře		
Poznámka:		
Vypracoval:	xxx	tel.: xxx
		fax.:
		e-mail.: xxx
Datum:	17.2.2010	
		 podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 3 strany textu.		

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ JEDNOTCE

Jednotka: 10.1 Byt

Kraj: **Jihomoravský**
Katastrální území: **Černá Pole**

Obec, část obce: **Brno**
Ulice: **Provazníkova**

parametr	stávající stav		budoucí stav	
typ:	2+1			
podlaží:	3. NP			
orientace	S			
podl. pl. celk. / srovnatel. OC:	58,00 m ²	36 272 Kč/m ²		
z toho: vlastní jednotka:	58,00 m ²	36 272 Kč/m ²		
balkony, lodžie, terasy:				
přísl. mimo jednotku:				
garáže:				
opotřebení celkové:	50 %			
rozestavěnost / popis:	100 %			
vytápění:	Ústřední			
technický stav jednotky:	Dobře udržovaná			
forma užívání:	Bydlení			
rekonstrukce jedn. celk./dílní v roce:	/		/	
provedené dílní rek. jednotky:				
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne			
garáže a garážová stání:	0		0	
pozemky (popis):	Rovinatý pozemek pod bytovým domem.			
výměra pozemků celkem:	176 m ²			
budova / počet sekcí:	volně stojící			
počet podlaží PP/NP				
počet bytových/nebytových jednotek:	1			
výtah:	☐ ano	☐ ne	☐ ano	☐ ne
stručný popis budovy:				
stáří původní / další životnost:	50	50		
opotřebení / závady:	0 %			
stav stavby:				
typ konstrukce budovy:				
rekonstrukce celková/dílní v roce:	/		/	
provedené dílní rekonstrukce:				
omezení a rizika				
raiting rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

Statutární město	Počet obyvatel: 368 533	Budova: volně stojící
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba	
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná ☒ dobrá ☐ neutrální ☐ nevhodná	
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy ☐ silnice II. třídy	
Místopis:	Ve čtvrti převažují hlavně dvou- a vícepatrové činžovní domy, které se nalézají téměř po celé délce zdejších ulic Merhautova a Provazníkova, které tvoří spolu s ulicí Drobného nejdůležitější dopravní tepny celé čtvrti. Vedle činžovních domů zde však najdeme také panelové domy, rodinné domy či vily. V prakticky všech blocích se zde nalézají také relativní dostatek zeleně, což zvyšuje kvalitu bydlení v této čtvrti. Relativně samostatný komplex představuje rodinná zástavba Štefánikovy čtvrtě nacházející se na severovýchodě katastru Černých Polí. Plně urbanisticky samostatnou část představuje rovněž zástavba v okolí největšího a nejvýznamnější brněnského parku Lužánky.	

Popis / dispozice:	Jedná se zděný byt 2+1 ve 3.NP čtyřpatrového bytového domu. Byt má nová plastová okna, novou kuchyňskou linku, dobře udržovaný. Dispozice bytu: z předsíně samostatné vstupy do obývacího pokoje, kuchyně, na WC a do koupelny, do ložnice je vstup z kuchyně. Přípojka na kabelovou televizi. Byt nemá balkon ani sklep.
---------------------------	---

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:	☒ ano	☐ ne
Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:	☒ ano	☐ ne

Reprodukční cena	Věcná hodnota	
Hlavní stavby:	Hlavní stavby:	2 061 911 Kč
	Ostatní stavby:	
	Pozemky:	5 074 Kč
	Věcná hodnota celkem:	2 066 985 Kč

Porovnávací hodnota		2 385 740 Kč	
Popis porovnatelných nemovitostí:	1. Zděný byt 3+1 v Husovicích o celkové užitné ploše 67 m ²		
	2. Zděný byt 3+1 v Zábrdovicích o celkové užitné ploše 95 m ²		
	3. Zděný byt 3+1 v Řečkovících o celkové užitné ploše 63 m ²		
	4. Zděný byt 3+1 v Králově Poli o celkové užitné ploše 68 m ²		
Název	Popis	Cena	Zdroj ceny / Poznámka
1.	Husovice	2 300 000 Kč	skutečně realizovaná cena
2.	Zábrdovice	2 400 000 Kč	skutečně realizovaná cena
3.	Řečkovice	2 600 000 Kč	skutečně realizovaná cena
4.	Královo Pole	2 600 000 Kč	skutečně realizovaná cena

Nabývací cena	převodce, zhotovitel	druh dokladu	ze dne	poznámka
2 350 000 Kč		Kupní smlouva - podepsaná	12.2.2010	

Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	Obvyklá cena, která se odvíjí od ceny srovnatelných nemovitostí v obdobné zástavě podobných lokalit, činí 2 390 000 Kč. Všechny uvedené byty mají větší UP a počet místností než oceňovaná nemovitost, proto bylo nutné toto zohlednit a výslednou obvyklou cenu patřičně snížit. Kupní cena se jen nepatrně liší od obvyklé, ale není ani nad ani podhodnocená.
--	---

Koncesní listina:	Koncesní listina - vydal Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno. Č.j. : ŽU / 42871 / 2 / 05 / Odr. Předmět podnikání : oceňování majetku pro věci nemovité. Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.
--------------------------	---

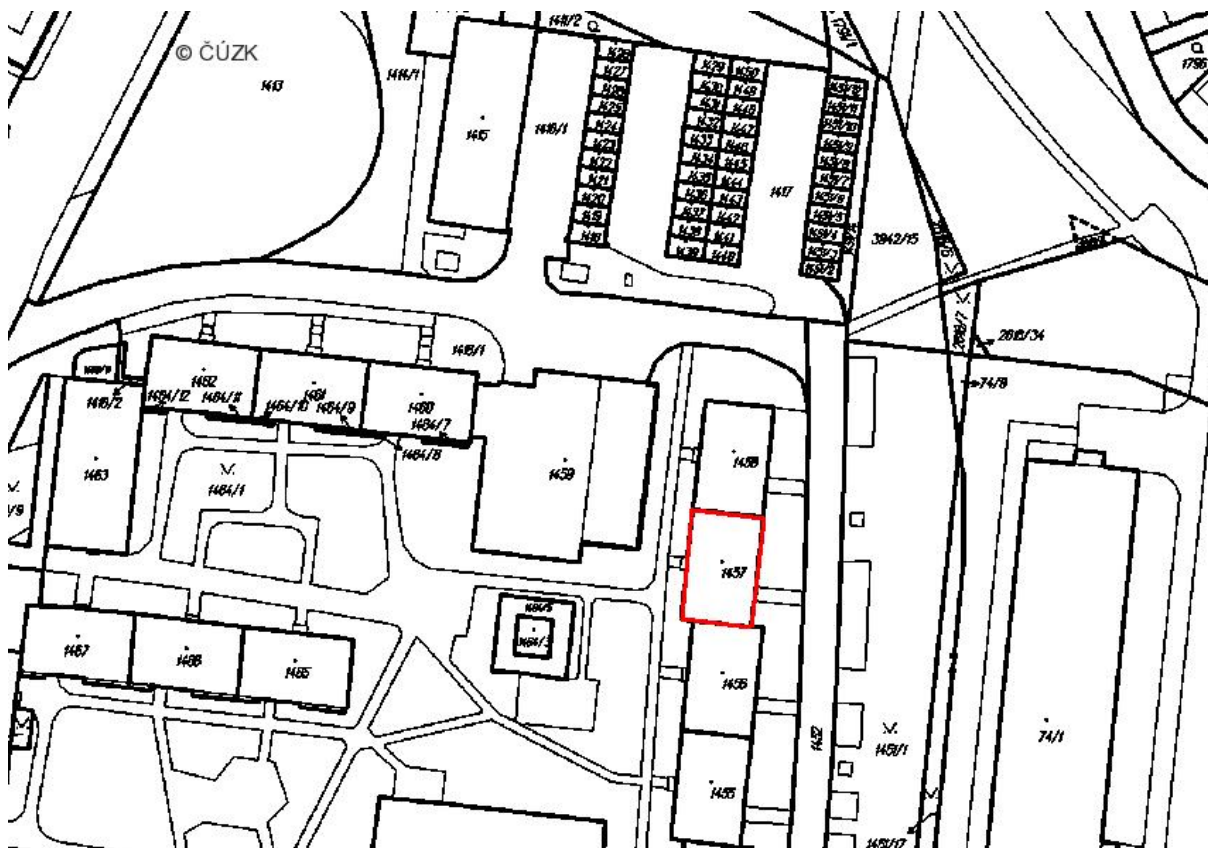
Elektronicky odesláno: Příjemce: ČSOB hypotéka	e-mail: izez@izez.csob.cz	Počet souborů: 0
--	---------------------------	------------------

PŘÍLOHA D: PANELOVÝ BYT VE VÍCEBYTOVÉM DOMĚ V K. Ú. ČERNÁ POLE



D1 Informace z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy bytového domu v ulici Kotěrova v k.ú. Černá Pole



Informace o jednotce č. 1734/8, byt v bytovém domě č.p. 1730 v ulici Kotěrova

Informace o jednotce

Číslo jednotky 1734/8

V budově [č.p. 1730](#)

Číslo LV: 3299

Typ jednotky: byt nebo nebytový prostor

Způsob využití: byt

Podíl jednotky na
společných částech
domu: 1087/85854

Katastrální území: Černá Pole 610771

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Stanislav Zahálka	Kotěrova 1734/5, Brno, 613 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Informace o parcele č. 1457, zastavěná plocha a nádvoří, pod bytovým domem v Kotěrově ul.

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1457
Výměra [m ²]:	213
Katastrální území:	Černá Pole 610771
Číslo LV:	60000
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	č.p. 1730 , č.p. 1731 , č.p. 1732 , č.p. 1733 , č.p. 1734 , č.p. 1735

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Česká republika		

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Jméno	Adresa	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	Rašínovo nábřeží 390/42, Praha, Nové Město, 128 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Název
Nářízení exekuce

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

D2 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

D2.1 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Ocenění panelového bytu porovnávacím způsobem podle § 25 a přílohy č. 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.						
Obec					Brno	
Katastrální území					Černá Pole	610771
Oblast	příloha č. 39					2
Technické a morální opotřebení					neovlivňující cenu	
Základní cena		příloha 19, tab. 1	ZC	sloupec 1	Kč / m ²	32 415
Koeficient cenového rozpětí		příloha 19, tab. 1	K _{CR}	sloupec 2	-	0,350
§ 25 odst. 4	K _{CPn}	pro I. kval. pásmo		= 1 - K _{CR}	I	0,650
	K _{CPn}	pro II. kval. pásmo		= 1 - 0,5 K _{CR}	II	0,825
	K _{CPn}	pro III. kval. pásmo		= 1,000	III	1,000
	K _{CPn}	pro IV. kval. pásmo		= 1 + 0,5 K _{CR}	IV	1,175
	K _{CPn}	pro V. kval. pásmo		= 1 + K _{CR}	V	1,350
Výpočet koeficientu cenového porovnání KCP podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Znak	Popis skutečného provedení	Zařazení do kval. pásma	K _{CPn}	Váha znaku	K _{CPn} × váha znaku
1	Trh s byty	Poptávka je vyšší než nabídka	IV	1,175	10	11,750
2	Poloha budovy v obci	Preferované sídelní útvary, centra obcí	V	1,350	9	12,150
3	Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	Objekty pro bydlení, sport, rekreaci, parky atd.	V	1,350	8	10,800
4	Inženýrské sítě	Elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon	IV	1,175	9	10,575
5	Veřejná doprava v obci	Místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy	IV	1,175	8	9,400
6	Obchod a služby v obci, příp. v části obce	Kompletní síť obchodů a základní služby	IV	1,175	8	9,400
7	Školství v obci, případně v části obce	Základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd.	V	1,350	5	6,750
8	Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	Poliklinika, zdravotní středisko, lékárna	IV	1,175	7	8,225
9	Kultura, sport a ubytování v obci, případně v části obce	Kulturní zařízení, sportovní zařízení, kino, restaurace, kavárna, hotel	IV	1,175	5	5,875
10	Úřady v obci případně v části obce	Obecní úřad s rozšířenou působností, pošta, banka, policie	IV	1,175	3	3,525
11	Pracovní možnosti v obci	Kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy	IV	1,175	7	8,225
12	Životní prostředí v okolí bytu	Běžný hluk a prach od dopravy	IV	1,175	8	9,400
13	Přírodní lokalita v okolí bytu	Les nebo park ve vzdálenosti do 1 km	III	1,000	5	5,000
14	Změna v okolní zástavbě	Beze změny	III	1,000	2	2,000
15	Příslušenství budovy	Bez dopadu na cenu bytu	III	1,000	4	4,000
16	Typ stavby	Montovaná do 10 NP	III	1,000	5	5,000
17	Obyvatelstvo	Vysoká hustota obyvatel (zahuštění bývalé sídelní zástavby, centra měst)	III	1,000	6	6,000
18	Vybavení bytu	Etážové vytápění nebo ÚT, teplá voda, elektřina; koupelna, WC, standardní provedení	IV	1,175	10	11,750
19	Orientace bytu ke světovým stranám	Orientace hlavních místností k Z-S-V nebo jen k V	II	0,825	8	6,600
20	Poloha bytu v domě - podlaží	Ve 2.až 4.n.p. podlaží, bez výtahu, částečný pohled do dvora, část. střešní okna	III	1,000	7	7,000
21	Mimořádné příslušenství bytu	Balkon, vlastní komora nebo sklep mimo byt, lodžie	IV	1,175	1	1,175
22	Posouzení širších vztahů	Průměrný byt	III	1,000	10	10,000

Celkem				145	164,600
K _{CP}					1,135
ZCU	=ZC × K _{CP}			Kč/m ²	36 791,03
Výměra	celkem		m ²	55,00	55,00
Cena bytu	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	2 023 506,38	
Cena bytu po zaokr.	vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	2 023 510,00	

D2.2 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Ocenění panelového bytu v domě typu J a K porovnávacím způsobem podle § 25 a příl. č. 19 a 18a vyhl. č. 456/2008 Sb.						
Ulice				Kotěrova		
Katastrální území				Černá Pole		610771
Oblast		příloha č. 39		Brno		2
Základní cena		příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	35 529
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kvalit. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I _T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						1,00
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00	0,00	
2	Vlastnictví nemovitostí	Pozemek ve spoluvlastnictví	II	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II	0,00	0,00	
Index polohy I _P - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.						1,10
1	Poloha nemovitosti	V souvisle zastavěném území	III	0,00	0,00	
2	Místní obliba v obci (oblasti)	Preferované	III	0,10	0,10	
3	Okolní zástavba a ŽP	Převažující objekty pro bydlení	III	0,00	0,00	
4	Veřejná doprava	Dobrá dostupnost MHD, špatné parkovací možnosti	III	0,00	0,00	
5	Obyvatelstvo	Bezproblémové	II	0,00	0,00	
6	Změny v okolí	Bez vlivu	III	0,00	0,00	
7	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů - příloha č. 19, tabulka č. 2						0,80
1	Typ stavby	Budova panelová nezateplená	II	-0,05	-0,05	
2	Společné části domu	Kočárkárna, prádelna, sušárna	II	0,00	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu	II	0,00	0,00	
4	Umístění bytu v domě	3.NP bez výtahu	II	0,00	0,00	
5	Orientace ke světovým stranám	Okna na východ	II	0,00	0,00	
6	Základní příslušenství bytu	Úplné-standardní provedení	III	0,00	0,00	
7	Další vybavení bytu a už. prostor	Standardní vybavení - balkon, sklep	III	0,00	0,00	
8	Vytápění bytu	Ústřední	III	0,00	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	0,00	
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidel. údržbou	II	1,05	0,84	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce	C		0,80		
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				I=I _T ×I _P ×I _V		0,88
Základní cena upravená		ZCU	=ZC × I		Kč/m ²	31 187,36
Výměra		celkem			m ²	55,00
Cena bytu		vč. příslušenství	bez pozemku		Kč	1 715 304,59
Cena bytu po zaokrouhlení			bez pozemku		Kč	1 715 300,00

D2.3 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 460/2009 Sb.

Ocenění panelového bytu v domě typu J a K porovnávacím způsobem podle § 25 a příl. č. 19 a 18a vyhl. č. 460/2009 Sb.						
Ulice				Kotěrova		
Katastrální území				Černá Pole		610771
Oblast		příloha č. 39		Brno		2
Základní cena		příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	36 766
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						1,00
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Pozemek ve spoluvlastnictví	II	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II	0,00	0,00	
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.						1,10
1	Poloha nemovitosti	V souvisle zastavěném území	III	0,00	0,00	
2	Místní obliba v obci (oblasti)	Preferované	III	0,10	0,10	
3	Okolní zástavba a ŽP	Převažující objekty pro bydlení	III	0,00	0,00	
4	Veřejná doprava	Dobrá dostupnost MHD, špatné parkovací možnosti	III	0,00	0,00	
5	Obyvatelstvo	Bezproblémové	II	0,00	0,00	
6	Změny v okolí	Bez vlivu	III	0,00	0,00	
7	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů - příloha č. 19, tabulka č. 2						0,80
1	Typ stavby	Budova panelová nezateplená	II	-0,05	-0,05	
2	Společné části domu	Kočárkárna, prádelna, sušárna	II	0,00	0,00	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu	II	0,00	0,00	
4	Umístění bytu v domě	3.NP bez výtahu	II	0,00	0,00	
5	Orientace ke světovým stranám	Okna na východ	II	0,00	0,00	
6	Základní příslušenství bytu	Úplné-standardní provedení	III	0,00	0,00	
7	Další vybavení bytu a už. prostor	Standardní vybavení - balkon, sklep	III	0,00	0,00	
8	Vytápění bytu	Ústřední	III	0,00	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	0,00	
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidel. údržbou	II	1,05	0,84	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce	C		0,80		
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,88
Základní cena upravená		ZCU	= ZC × I		Kč/m ²	32 273,19
Výměra		celkem			m ²	55,00
Cena bytu		vč. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 775 025,71
Cena bytu po zaokrouhlení				bez pozemku	Kč	1 775 030

D3 Porovnání bytů pomocí indexu odlišnosti v letech 2008, 2009 a 2010

Panelový byt 2+1

Okres: Brno-město, k.ú. Černá Pole; 610771

Popis bytu: panelový byt na ulici Kotěrova, ve 3. patře čtyřpatrového bytového domu, dům prochází celkovou revitalizací (zateplení, výměna rozvodů)

Dispozice: pokoj 21 m² s nikou, pokoj 15 m², kuchyně 8,7 m², koupelna, WC, balkon, sklep

Celková obytná plocha 55 m²

Databáze - prodej panelový byt 2+1 v roce 2008												
č.	prodejní cena	poloha	K1	počet místností	K2	K3	K4	celková obytná plocha	K5	K6	IO	cena oceňovaného objektu
1.	2 500 000	Kohoutovice	1,00	3	1,00	1,00	1,02	53,00	1,00	1,00	1,02	2 450 980,39
2.	2 500 000	Křídlovická	1,00	3	1,00	1,00	1,03	54,00	1,00	1,01	1,04	2 403 152,94
3.	2 500 000	Žabovřesky	1,00	3	1,00	1,00	0,99	55,00	1,00	1,00	0,99	2 525 252,53
4.	1 750 000	Černovice	0,99	3	1,00	1,00	1,01	56,00	1,00	0,98	0,98	1 785 892,88
5.	2 350 000	Žabovřesky	1,00	3	1,00	1,00	1,01	58,00	1,01	1,00	1,02	2 303 695,72
6.	1 820 000	Lesná	1,00	3	1,00	1,00	1,01	58,00	1,01	1,00	1,02	1 784 138,81
7.	2 300 000	Černá Pole	1,00	3	1,00	1,00	1,02	59,00	1,01	1,00	1,03	2 232 576,20
8.	2 200 000	Lesná	1,00	3	1,00	1,00	1,01	60,00	1,02	1,00	1,03	2 135 507,67
9.	2 500 000	Řečkovice	1,00	3	1,00	1,00	1,00	60,00	1,02	1,00	1,02	2 450 980,39
průměr												2 230 241,95
směrodatná odchylka												263 567,40
odhad ceny												2 230 000

Databáze - prodej panelový byt 2+1 v roce 2009												
č.	prodejní cena	poloha	K1	počet místností	K2	K3	K4	celková obytná plocha	K5	K6	IO	cena oceňovaného objektu
1.	2 290 000	Řečkovice	1,00	3	1,00	1,00	1,01	53,00	1,00	1,01	1,02	2 244 877,95
2.	2 100 000	Žabovřesky	1,00	3	1,00	1,00	0,99	54,00	1,00	1,00	0,99	2 121 212,12
3.	1 800 000	Štýřice	1,00	3	1,00	1,00	1,01	55,00	1,00	1,00	1,01	1 782 178,22
4.	2 150 000	Černá Pole	1,00	3	1,00	1,00	1,02	58,00	1,01	1,01	1,04	2 066 310,30
5.	2 300 000	Žabovřesky	1,00	3	1,00	1,00	1,02	58,00	1,01	1,00	1,03	2 232 576,20
6.	1 990 000	Lesná	1,00	3	1,00	1,00	1,00	58,00	1,00	1,00	1,00	1 990 000,00
průměr												2 072 859,13
směrodatná odchylka												157 502,35
odhad ceny												2 050 000

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností)
K3	Koeficient pro existenci garáže
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na velikost objektu (užitnou plochu)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

Databáze - prodej panelových bytů v prvním čtvrtletí roku 2010												
č.	prodejní cena	poloha	K1	počet místností	K2	K3	K4	celková obytná plocha	K5	K6	index odlišnosti	cena oceňovaného objektu
1.	2 500 000	Štýřice	1,00	4	1,02	1,02	1,03	72,00	1,01	1,00	1,08	2 309 835,58
2.	2 450 000	Slatina	0,98	4	1,02	0,99	1,02	77,00	1,01	1,00	1,02	2 403 162,27
3.	2 300 000	Nový Lískovec	0,98	5	1,03	0,99	1,03	85,00	1,03	1,00	1,06	2 169 476,21
4.	950 000	Lesná	1,00	2	0,98	0,99	0,90	24,00	0,97	1,00	0,85	1 121 626,06
5.	1 000 000	Lesná	1,00	2	0,98	0,99	1,00	23,00	0,97	1,00	0,94	1 062 593,11
6.	1 600 000	Bílovice n. Svit.	0,90	3	1,00	0,99	1,02	61,00	1,00	1,00	0,91	1 760 524,64
7.	1 750 000	Starý Lískovec	0,98	4	1,02	0,99	1,02	74,00	1,01	1,00	1,02	1 716 544,48
8.	2 750 000	Lesná	1,00	4	1,02	0,99	0,98	66,00	1,01	1,00	1,00	2 751 375,58
9.	2 050 000	Řečkovice	1,00	4	1,00	1,00	0,98	70,00	1,01	1,00	0,99	2 071 125,48
10.	1 950 000	Vinohrady	0,98	5	1,03	0,99	1,00	82,00	1,03	1,00	1,03	1 894 518,68
průměr												1 926 078,21
směrodatná odchylka												510 032,76
odhad ceny												1 930 000

D4 Odhad obvyklé ceny bytu pro účely úvěrového řízení u skupiny ČSOB



ODHAD č. 4/2008 ČSOB hypoteční úvěr

Předmět ocenění:	10.1 Byt	Stávající
Číslo jednotky:	1734/11	
V budově č. p.:	1734	
Na pozemku parc. č.:	1457	
Pozemky parc. č.:	1457	
Ostatní stavby:		
Spoluvlastnický podíl:	1087 / 85854	☒ na společných částech budovy ☐ na pozemku
Vlastník jednotky:	Stanislav Zahálka, Kotěrova, Brno, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Česká republika	
Katastrální území:	Černá Pole	LV č.: 3299
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Brno-město
Obec:	Brno	Část obce: Černá Pole
Ulice:	Kotěrova	Číslo orientační: 5

Objednatel:	XXX	
Stav ke dni / Prohlídka: 14.2.2008 / 11.2.2008		
Obvyklá cena stávající:	2 160 000 Kč	
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Obvyklá cena budoucí:		
(cena po dokončení stavby v cenové		

úrovní ke dni ocenění)

Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře

Poznámka:

Vypracoval: xxx

tel.: xxx

fax.:

e-mail.: xxx

Datum: 14.2.2008

.....
podpis, příp. razítko

Tento odhad obsahuje 3 strany textu včetně 0 stran příloh.

©Hypoteční banka 2009

verze 1.5.40.0

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ JEDNOTCE

Jednotka: 10.1 Byt

Kraj: Jihomoravský

Obec, část obce: **Brno**

Katastrální území: **Černá Pole**

Ulice: **Kotěrova**

parametr	stávající stav		budoucí stav	
typ:	2+1			
podlaží:	3. NP			
orientace	V			
podl. pl. celk. / srovnatel. OC:	55,00 m ²	36 791 Kč/m ²		
z toho: vlastní jednotka:	55,00 m ²	36 791 Kč/m ²		
balkony, lodžie, terasy:				
přísl. mimo jednotku:				
garáže:				
opotřebení celkové:	48 %			
rozestavěnost / popis:	100 %			
vytápění:	Ústřední			
technický stav jednotky:	Dobře udržovaná			
forma užívání:	Bydlení			
rekonstrukce jedn. celk./dílní v roce:	/		/	
provedené dílní rek. jednotky:				
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne			
garáže a garážová stání:	0		0	
pozemky (popis):	Pozemek pod bytovým domem.			
výměra pozemků celkem:	213 m ²			
budova / počet sekcí:	volně stojící			
počet podlaží PP/NP				
počet bytových/nebytových jednotek:	1			
výtah:	☐ ano	☒ ne	☐ ano	☐ ne
stručný popis budovy:				
stáří původní / další životnost:	48	52		
opotřebení / závady:	0 %			
stav stavby:				
typ konstrukce budovy:				
rekonstrukce celková/dílní v roce:	/		/	
provedené dílní rekonstrukce:				
omezení a rizika				
raiting rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

Statutární město

Počet obyvatel:

368 533

Budova: **volně stojící**

Poloha v obci: Širší centrum - sídlištní zástavba	
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná ☒ dobrá ☐ neutrální ☐ nevhodná ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Okolí nemovitosti:	☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus ☒ dálnice / silnice I. třídy ☐ silnice II. třídy
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	
Místopis:	Ve čtvrti převažují hlavně dvou- a vícepatrové činžovní domy, které se nalézají téměř po celé délce zdejších ulic Merhautova a Provazníková, které tvoří spolu s ulicí Drobného nejdůležitější dopravní tepny celé čtvrti. Vedle činžovních domů zde však najdeme také panelové domy, rodinné domy či vily. V prakticky všech blocích se zde nalézají také relativní dostatek zeleně, což zvyšuje kvalitu bydlení v této čtvrti. Relativně samostatný komplex představuje rodinná zástavba Štefánikovy čtvrtě nacházející se na severovýchodě katastru Černých Polí. Plně urbanisticky samostatnou část představuje rovněž zástavba v okolí největšího a nejvýznamnější brněnského parku Lužánky.
Popis / dispozice:	Jedná se o panelový byt ve 3.NP čtyřpatrového panelového domu bez výtahu. Dům prochází kompletní revitalizací (výměna oken za plastová, zateplení domu, výměna stupaček). V bytě jsou všechny měřiče energií. Výměra místností: Pokoje 21 m ² (s nikou) a 12,5 m ² , kuchyň 8,7 m ² . Koupelna a WC oddělené. K bytu patří balkon a sklep.
Vztah nemovitosti ke KN	
Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN: ☒ ano ☐ ne Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy: ☒ ano ☐ ne	
Reprodukční cena	Věcná hodnota
Hlavní stavby:	Hlavní stavby: 2 023 505 Kč Ostatní stavby: Pozemky: 0 Kč Věcná hodnota celkem: 2 023 505 Kč
Porovnávací hodnota	2 161 610 Kč
Popis porovnatelných nemovitostí:	1. Panelový byt 2+1 v Lesné o výměře 58 m ² 2. Panelový byt 2+1 v Černých Polích o výměře 59 m ² 3. Panelový byt 2+1 v Lesné o výměře 60 m ² 4. Panelový byt 2+1 v Žabovřeskách o výměře 58 m ²
Název	Popis Cena Zdroj ceny / Poznámka
1.	Lesná 1 820 000 Kč skutečně realizovaná cena
2.	Černá Pole 2 300 000 Kč skutečně realizovaná cena
3.	Lesná 2 200 000 Kč skutečně realizovaná cena
4.	Žabovřesky 2 350 000 Kč skutečně realizovaná cena
Nabývací cena	převodce, zhotovitel druh dokladu ze dne poznámka 2 000 000 Kč Stanislav Zahálka Kupní smlouva - podepsaná 10.2.2008
Zdůvodnění obvyklé ceny:	Obvyklá cena, která se odvíjí od ceny srovnatelných nemovitostí v obdobné zástavbě podobných lokalit, činí 2 160 000 Kč. (vč. komentáře ke kupní ceně) Kupní cena je sice nižší než obvyklá, ale u panelového bytu jde o přiměřenou cenu v tomto roce.
Koncesní listina:	Koncesní listina - vydal Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno. Č.j. : ŽU / 42871 / 2 / 05 / Odr. Předmět podnikání : oceňování majetku pro věci nemovité. Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.
Elektronicky odesláno: Příjemce: ČSOB hypotéka e-mail: isez@isez.csob.cz Počet souborů: 0	



ODHAD č. 4/2009
ČSOB hypoteční úvěr

Předmět ocenění:	10.1 Byt	Stávající
Číslo jednotky:	1734/11	
V budově č. p.:	1734	
Na pozemku parc. č.:	1457	
Pozemky parc. č.:	1457	
Ostatní stavby:		
Spoluvlastnický podíl:	1087 / 85854	☒ na společných částech budovy ☐ na pozemku
Vlastník jednotky:	Stanislav Zahálka, Kotěrova, Brno, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Česká republika	
Katastrální území:	Černá Pole	LV č.: 3299
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Brno-město
Obec:	Brno	Část obce: Černá Pole
Ulice:	Kotěrova	Číslo orientační: 5

Objednatel: XXX

Stav ke dni / Prohlídka: 14.2.2009 / 11.2.2009

Obvyklá cena stávající: 2 130 000 Kč

(cena dle stavu ke dni ocenění)

Obvyklá cena budoucí:

(cena po dokončení stavby v cenové

úrovni ke dni ocenění)

Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře

Poznámka:

Vypracoval: xxx

tel.: xxx

fax.:

e-mail.: xxx

Datum: 14.2.2009

.....
podpis, příp. razítko

Tento odhad obsahuje 3 strany textu včetně 0 stran příloh.

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ JEDNOTCE

Jednotka: 10.1 Byt

Kraj: **Jihomoravský**

Obec, část obce: **Brno**

Katastrální území: **Černá Pole**

Ulice: **Kotěrova**

parametr	stávající stav		budoucí stav	
typ:	2+1			
podlaží:	3. NP			
orientace	V			
podl. pl. celk. / srovnatel. OC:	55,00 m ²	36 791 Kč/m ²		
z toho: vlastní jednotka:	55,00 m ²	36 791 Kč/m ²		
balkony, lodžie, terasy:				
přísl. mimo jednotku:				
garáže:				
opotřebení celkové:	49 %			
rozestavěnost / popis:	100 %			
vytápění:	Ústřední			
technický stav jednotky:	Dobře udržovaná			
forma užívání:	Bydlení			
rekonstrukce jedn. celk./díličí v roce:	/		/	
provedené díličí rek. jednotky:				
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne			
garáže a garážová stání:	0		0	
pozemky (popis):	Pozemek pod bytovým domem.			
výměra pozemků celkem:	213 m ²			
budova / počet sekcí:	volně stojící			
počet podlaží PP/NP				
počet bytových/nebytových jednotek:	1			
výtah:	☐ ano	☒ ne	☐ ano	☐ ne
stručný popis budovy:				
stáří původní / další životnost:	49	51		
opotřebení / závady:	0 %			
stav stavby:				
typ konstrukce budovy:				
rekonstrukce celková/díličí v roce:	/		/	
provedené díličí rekonstrukce:				
omezení a rizika				
raiting rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

Statutární město	Počet obyvatel:	368 533	Budova: volně stojící	
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba			
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☒ dobrá	☐ neutrální	☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD		☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy		☐ silnice II. třídy	
Místopis:	Ve čtvrti převažují hlavně dvou- a vícepatrové činžovní domy, které se nalézají téměř po celé délce zdejších ulic Merhautova a Provazníkova, které tvoří spolu s ulicí Drobného nejdůležitější dopravní tepny celé čtvrti. Vedle činžovních domů zde však najdeme také panelové domy, rodinné domy či vily. V prakticky všech blocích se zde nalézá také relativní dostatek zeleně, což zvyšuje kvalitu bydlení v této čtvrti. Relativně samostatný komplex představuje rodinná zástavba Štefánikovy čtvrtě nacházející se na severovýchodě katastru Černých Polí. Plně urbanisticky samostatnou část představuje rovněž zástavba v okolí největšího a nejvýznamnější brněnského parku Lužánky.			

Popis / dispozice:	Jedná se o panelový byt ve 3.NP čtyřpatrového panelového domu bez výtahu. Dům prochází kompletní revitalizací (výměna oken za plastová, zateplení domu, výměna stupaček). V bytě jsou všechny měřiče energií. Výměra místností: Pokoje 21 m ² (s nikou) a 12,5 m ² , kuchyň 8,7 m ² . Koupelna a WC oddělené. K bytu patří balkon a sklep.
---------------------------	---

Vztah nemovitosti ke KN	
Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:	☒ ano ☐ ne
Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:	☒ ano ☐ ne

Reprodukční cena	Věcná hodnota
Hlavní stavby:	Hlavní stavby: 2 003 327 Kč
	Ostatní stavby:
	Pozemky: 0 Kč
	Věcná hodnota celkem: 2 003 327 Kč

Porovnávací hodnota	2 127 140 Kč
Popis porovnatelných nemovitostí:	1. Panelový byt 2+1 v Řečkovících o výměře 53 m ² 2. Panelový byt 2+1 v Černých Polích o výměře 58 m ² 3. Panelový byt 2+1 v Lesné o výměře 58 m ² 4. Panelový byt 2+1 v Žabovřeskách o výměře 58 m ²
Název	Popis Cena Zdroj ceny / Poznámka
1.	Řečkovice 2 290 000 Kč skutečně realizovaná cena
2.	Černá Pole 2 150 000 Kč skutečně realizovaná cena
3.	Lesná 1 990 000 Kč skutečně realizovaná cena
4.	Žabovřesky 2 300 000 Kč skutečně realizovaná cena

Nabývací cena	převodce, zhotovitel	druh dokladu	ze dne	poznámka
2 000 000 Kč	Stanislav Zahálka	Kupní smlouva - podepsaná	10.2.2009	

Zdůvodnění obvyklé ceny:	Obvyklá cena, která se odvíjí od ceny srovnatelných nemovitostí v obdobné zástavbě podobných lokalit, činí 2 130 000 Kč.
(vč. komentáře ke kupní ceně)	Kupní cena je sice nižší než obvyklá, ale u panelového bytu jde o průměrnou cenu v tomto roce.

Koncesní listina:	Koncesní listina - vydal Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno. Č.j. : ŽU / 42871 / 2 / 05 / Odr. Předmět podnikání : oceňování majetku pro věci nemovité. Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.
--------------------------	---

Elektronicky odesláno: Příjemce: ČSOB hypotéka	e-mail: isez@isez.csob.cz	Počet souborů: 0
--	---------------------------	------------------



ODHAD č. 4/2010

ČSOB hypoteční úvěr

Předmět ocenění:	10.1 Byt	Stávající
Číslo jednotky:	1734/11	
V budově č. p.:	1734	
Na pozemku parc. č.:	1457	
Pozemky parc. č.:	1457	
Ostatní stavby:		
Spoluvlastnický podíl:	1087 / 85854	☒ na společných částech budovy ☐ na pozemku
Vlastník jednotky:	Stanislav Zahálka, Kotěrova, Brno, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Česká republika	
Katastrální území:	Černá Pole	LV č.: 3299
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Brno-město
Obec:	Brno	Část obce: Černá Pole
Ulice:	Kotěrova	Číslo orientační: 5

Objednatel:	XXX	
Stav ke dni / Prohlídka: 14.1.2010 / 11.1.2010		
Obvyklá cena stávající: 1 990 000 Kč		
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Obvyklá cena budoucí:		
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		
Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře		
Poznámka:		
Vypracoval: xxx	tel.: xxx	
	fax.: xxx	
	e-mail.: xxx	
Datum: 14.1.2010		
		 podpis, příp. razítko

Tento odhad obsahuje 3 strany textu včetně 0 stran příloh.

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ JEDNOTCE

Jednotka: 10.1 Byt

Kraj: **Jihomoravský**

Obec, část obce: **Brno**

Katastrální území: **Černá Pole**

Ulice: **Kotěrova**

parametr	stávající stav		budoucí stav	
typ:	2+1			
podlaží:	3. NP			
orientace	V			
podl. pl. celk. / srovnatel. OC:	55,00 m ²	36 791 Kč/m ²		
z toho: vlastní jednotka:	55,00 m ²	36 791 Kč/m ²		
balkony, lodžie, terasy:				
přísl. mimo jednotku:				
garáže:				
opotřebení celkové:	50 %			
rozestavěnost / popis:	100 %			
vytápění:	Ústřední			
technický stav jednotky:	Dobře udržovaná			
forma užívání:	Bydlení			
rekonstrukce jedn. celk./díličí v roce:	/		/	
provedené díličí rek. jednotky:				
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne			
garáže a garážová stání:	0		0	
pozemky (popis):	Pozemek pod bytovým domem.			
výměra pozemků celkem:	213 m ²			
budova / počet sekcí:	volně stojící			
počet podlaží PP/NP				
počet bytových/nebytových jednotek:	1			
výtah:	☐ ano	☒ ne	☐ ano	☐ ne
stručný popis budovy:				
stáří původní / další životnost:	50	50		
opotřebení / závady:	0 %			
stav stavby:				
typ konstrukce budovy:				
rekonstrukce celková/díličí v roce:	/		/	
provedené díličí rekonstrukce:				
omezení a rizika				
raiting rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

Statutární město	Počet obyvatel: 368 533	Budova: volně stojící	
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba		
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☒ dobrá	☐ neutrální
			☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
			☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy		☐ silnice II. třídy
Místopis:	Ve čtvrti převažují hlavně dvou- a vícepatrové činžovní domy, které se nalézají téměř po celé délce zdejších ulic Merhautova a Provazníková, které tvoří spolu s ulicí Drobného nejdůležitější dopravní tepny celé čtvrti. Vedle činžovních domů zde však najdeme také panelové domy, rodinné domy či vily. V prakticky všech blocích se zde nalézají také relativní dostatek zeleně, což zvyšuje kvalitu bydlení v této čtvrti. Relativně samostatný komplex představuje rodinná zástavba Štefánikovy čtvrtě nacházející se na severovýchodě katastru Černých Polí. Plně urbanisticky samostatnou část představuje rovněž zástavba v okolí největšího a nejvýznamnější brněnského parku Lužánky.		
Popis / dispozice:	Jedná se o panelový byt ve 3.NP čtyřpatrového panelového domu bez výtahu. Dům prochází kompletní revitalizací (výměna oken za plastová, zateplení domu, výměna stupaček). V bytě jsou všechny měřiče energií. Výměra místností: Pokoje 21 m ² (s nikou) a 12,5 m ² , kuchyň 8,7 m ² . Koupelna a WC oddělené. K bytu patří balkon a sklep.		
Vztah nemovitosti ke KN			
Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:		☒ ano	☐ ne
Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:		☒ ano	☐ ne
Reprodukční cena	Věcná hodnota		
Hlavní stavby:	Hlavní stavby:	1 983 293 Kč	
	Ostatní stavby:		
	Pozemky:	0 Kč	
	Věcná hodnota celkem:	1 983 293 Kč	
Porovnávací hodnota	1 987 113 Kč		
Popis porovnatelných nemovitostí:	1. Panelový byt 3+1 v Řečkovících o celkové užitné ploše 70 m ² 2. Panelový byt 3+1 v Lesné o celkové užitné ploše 66 m ² 3. Panelový byt 1+1 v Lesné o celkové užitné ploše 24 m ² 4. Panelový byt 1+1 v Lesné o celkové užitné ploše 23 m ²		
Název	Popis	Cena	Zdroj ceny / Poznámka
1.	Řečkovice	2 050 000 Kč	skutečně realizovaná cena
2.	Lesná	2 750 000 Kč	skutečně realizovaná cena
3.	Lesná	950 000 Kč	skutečně realizovaná cena
4.	Lesná	1 000 000 Kč	skutečně realizovaná cena
Nabývací cena	převodce, zhotovitel	druh dokladu	ze dne
2 000 000 Kč	Stanislav Zahálka	Kupní smlouva - podepsaná	10.1.2010
Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	Nemovitosti pro porovnávací metodu mají o něco podřadnější lokalitu, než je lokalita oceňované nemovitosti a mají o jednu místnost více nebo méně, také užitná plocha je od oceňované nemovitosti odlišná. Proto se musela obvyklá cena oceňované nemovitosti na základě těchto skutečností upravit. Obvyklá cena, která se odvíjí od ceny srovnatelných nemovitostí v obdobné zástavbě podobných lokalit, tedy činí 1 990 000 Kč. Kupní cena je téměř shodná s obvyklou, u panelového bytu jde o přiměřenou cenu v tomto roce.		
Koncesní listina:	Koncesní listina - vydal Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno. Č.j. : ŽU / 42871 / 2 / 05 / Odr. Předmět podnikání : oceňování majetku pro věci nemovité. Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.		

Elektronicky odesláno: Příjemce: ČSOB hypotéka e-mail: isez@isez.csob.cz Počet souborů: 0