

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

## **číslo 6007-107/2018**

### **NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, rodinný dům na LV 1029**

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Jundrov

Adresa nemovité věci: Optátova 460, 602 00 Brno

Vlastník stavby: Dražební společnost Morava s.r.o., Dlouhá 4433, 76001 Zlín, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Dražební společnost Morava s.r.o., Dlouhá 4433, 76001 Zlín, vlastnictví: výhradní

### **OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.**

Adresa objednavatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

### **ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů**

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

### **ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)**



**OBVYKLÁ CENA**

**7 800 000 Kč**

Stav ke dni : 12.7.2018

Datum místního šetření: 12.7.2018

Za přítomnosti: vlastníka a objednavatele

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 13.7.2018 Ing. Jaroslav Fojtů**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocenit rodinný dům zapsaný na LV 1029 v k.ú.Jundrov jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

- 1) výpis z KN
- 2) cenová mapa města
- 3) SÚP města

### Místopis

Rodinný řadový středový dům po levé straně ulice Optátové v Brně Jundrově postavený ve 40.letech minulého století rekonstruovaný před 15 lety. V místní části kompletní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Rodinný dům napojen přípojkami inženýrských sítí z ulice Optátové. Jedná se o vyhledávanou lokalitu v severozápadní části města poblíž Brněnské přehrady, obklopenou rozsáhlými příměstskými lesy. V této městské části je běžná síť obchodů a služeb, obchodní nákupní středisko, restaurace, pošta, škola základní i mateřská, jesle, gymnázium, zdravotní středisko, kino, hřiště apod. Zastávky autobusů jsou ve vzdálenosti asi 200 m. Parkovat lze pouze na jedné straně ulice

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna				<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	804/1 ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	

### Celkový popis

Nemovitost se nachází v Brně v katastrálním území Jundrov. Dům je umístěn v řadové zástavbě rodinných domů v klidné jednosměrné ulici Optátova asi 100 m od břehu řeky Svratky. Nemovitost je umístěna v rovinném terénu a skládá se z rodinného domu č.p. 460, který stojí na pozemku p.č. 889, přílehlé zahrady na pozemku p.č. 890/1 a další úzké protáhlé zahrady v kolmém směru na pozemku p.č. 891/1. V zahradě je postavený dřevěná objekt sloužící jako sklad.

Vstup do domu je z ulice z východní strany. Rodinný dům byl postaven asi v roce 1940. Jedná se o řadový částečně podsklepený dvoupodlažní zděný dům. Střeška v uliční části je sedlová s velkým vikýřem nad polovinou domu, krytina je pálená taška. Ze strany zahrady došlo k přistavění stěny a zvednutí střešní konstrukce, která zde má jen mírný sklon, krytina je lehká bitumenová. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnější omítky jsou vápenné zateplené, původní obklad soklu byl odstraněn a dodnes chybí. Schodiště je dřevěné s vyřezávaným zábradlím. Okna jsou dřevěná euro, v podkroví dřevěná střešní Velux, vstupní dveře jsou dřevěné částečně prosklené. Na podlahách v přízemí je keramická dlažba, v podkroví v obytných místnostech koberec, jinde je dlažba.

Vytápění je ústřední s deskovými radiátory. Plynový kotel pro topení a teplou vodu je umístěn v přízemí v koupelně. Přípojky inženýrských sítí jsou kompletní. V domě je jedna bytová jednotka.

Vstup do domu je z ulice po několika schůdcích. V přízemí je obývací pokoj s krbem a se schodištěm, kuchyň s jídelnou, spíž, koupelna s rohovou vanou a umyvadlem, WC, chodba a komora. Dřevěná kuchyňská linka má vestavěnou plynovou varnou desku,

elektrickou troubu, lednici. V podkroví jsou čtyři pokoje, šatna, chodba a koupelna s vanou, umyvadlem, sprchovým koutem a klozetem. Z ložnice je vstup na terasu orientovanou do zahrady. V suterénu jsou dvě sklepní místnosti, podlaha je betonová. Dům je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Větší rekonstrukce proběhla v roce 2001, kdy byla změněna dispozice v přízemí, přistavěno patro s rekonstrukcí střechy, byly provedeny nové instalace vody, ústředního vytápění, kanalizace, rekonstrukce kuchyně, koupelny, vyměněna okna, provedeno zateplení, fasáda.

#### **Silné stránky**

- poměrně velká výměra pozemků
- klidná a vyhledávaná úlokalita

#### **Slabé stránky**

- přístup k pozemku p.č.891/1 pouze přes dům, je však možnost jeho rozprodání vlastníků přílehlých nemovitostí - viz. situace

### **RIZIKA**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
- Zahájení exekuce

#### **Ostatní rizika:**

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Komentář: Při prohlídce bylo zřejmé, že objekt je pronajímán, znalci nebyla známa výše nájmu.

### **OCENĚNÍ**

#### **Výpočet hodnoty pozemků**

##### **Pozemky**

##### **Porovnávací metoda**

Pro ocenění stavebních pozemků se prioritně používají cenové mapy, pokud existují. Platnost poslední Cenové mapy města Brna č. 10 byla ovšem k 31.8.2017 ukončena, ceny z ní nelze tedy použít. Pro oceňované pozemky odhaduji obvyklou cenu ve výši 3 500,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	889	205	3 500,00	717 500
zahrada	890/1	232	3 500,00	812 000
zahrada	891/1	870	3 500,00	3 045 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 307</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>4 574 500</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Rodinný dům č.p.460

#### Věcná hodnota dle THU

Jedná se o řadový částečně podsklepený dvoupodlažní zděný dům. Střecha v uliční části je sedlová s velkým vikýřem nad polovinou domu, krytina je pálená taška. Ze strany zahrady došlo k přistavění stěny a zvednutí střešní konstrukce, která zde má jen mírný sklon, krytina je lehká bitumenová. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnější omítka je vápenná zateplená, původní obklad soklu byl odstraněn a dodnes chybí. Schodiště je dřevěné s vyřezávaným zábradlím. Okna jsou dřevěná euro, v podkroví dřevěná střešní Velux, vstupní dveře jsou dřevěné částečně prosklené. Na podlahách v přízemí je keramická dlažba, v podkroví v obytných místnostech koberec, jinde je dlažba.

Vytápění je ústřední s deskovými radiátory. Plynový kotel pro topení a teplou vodu je umístěn v přízemí v koupelně. Přípojky inženýrských sítí jsou kompletní. V domě je jedna bytová jednotka. Vstup do domu je z ulice po několika schůdcích. V přízemí je obývací pokoj s krbem a se schodištěm, kuchyň s jídelnou, spíž, koupelna s rohovou vanou a umyvadlem, WC, chodba a komora. Dřevěná kuchyňská linka má vestavěnou plynovou varnou desku, elektrickou troubu, lednici. V podkroví jsou čtyři pokoje, šatna, chodba a koupelna s vanou, umyvadlem, sprchovým koutem a klozetem. Z ložnice je vstup na terasu orientovanou do zahrady. V suterénu jsou dvě sklepní místnosti, podlaha je betonová. Dům je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Větší rekonstrukce proběhla v roce 2001, kdy byla změněna dispozice v přízemí, přistavěno patro s rekonstrukcí střechy, byly provedeny nové instalace vody, ústředního vytápění, kanalizace, rekonstrukce kuchyně, koupelny, vyměněna okna, provedeno zateplení fasády.

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.PP	28,67 m <sup>2</sup>	2,30 m
I.NP	118,72 m <sup>2</sup>	3,30 m
podkroví	118,72 m <sup>2</sup>	2,70 m

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
spodní část	28,67*2,30	=	65,94 m <sup>3</sup>
vrchní část	118,72*3,30	=	391,78 m <sup>3</sup>
střešní část	118,72*(1,00+3,50/2)	=	326,48 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní část		65,94 m <sup>3</sup>
vrchní část		391,78 m <sup>3</sup>
střešní část		326,48 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>784,20 m<sup>3</sup></u>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné s rovným omítaným pohledem a SDK
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina + živičná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	zakázkové, zateplená fasáda
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné dveře do obl. zárubní
13. Okna	dřevěná Euro + střešní Velux
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák se sklokeramickou deskou, vest.spotřebiče, nadst.linka
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC, vana nadstandartní
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	rozvod STA,SLP, krb, odvětrání

Jednotková cena	6 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	784,20 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	4 705 182 Kč

<b>Konstrukce</b>	<b>Obj. podíl. [%]</b>	<b>Standardní cena [Kč]</b>	<b>Upravená cena [Kč]</b>	<b>Upravený obj. podíl [%]</b>
1. Základy	4,30	202 323	202 323	4,06
2. Zdivo	24,30	1 143 359	1 143 359	22,93
3. Stropy	9,30	437 582	437 582	8,78
4. Střecha	4,20	197 618	197 618	3,96
5. Krytina	3,00	141 155	141 155	2,83
6. Klempířské konstrukce	0,70	32 936	32 936	0,66
7. Vnitřní omítky	6,40	301 132	301 132	6,04
8. Fasádní omítky	3,30	155 271	155 271	3,11
9. Vnější obklady	0,40	18 821	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	112 924	112 924	2,26
11. Schody	3,90	183 502	183 502	3,68
12. Dveře	3,40	159 976	159 976	3,21
13. Okna	5,30	249 375	249 375	5,00
14. Podlahy obytných místností	2,30	108 219	108 219	2,17
15. Podlahy ostatních místností	1,40	65 873	65 873	1,32
16. Vytápění	4,20	197 618	197 618	3,96
17. Elektroinstalace	4,00	188 207	188 207	3,77
18. Bleskosvod	0,50	23 526	23 526	0,47
19. Rozvod vody	2,80	131 745	131 745	2,64
20. Zdroj teplé vody	1,60	75 283	75 283	1,51
21. Instalace plynu	0,50	23 526	23 526	0,47
22. Kanalizace	2,90	136 450	136 450	2,74
23. Vybavení kuchyně	0,50	23 526	200 000	4,01
24. Vnitřní vybavení	5,00	235 259	300 000	6,02
25. Záchod	0,40	18 821	18 821	0,38
26. Ostatní	3,00	141 155	200 000	4,01
Upravená reprodukční cena			4 986 421 Kč	
Množství			784,20 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 359 Kč/m <sup>3</sup>	

<b>Ocenění</b>		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	119
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	201
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	784,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 359
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 359
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 986 709
Stáří	roků	76
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	30,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>3 490 696</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Porovnávací hodnota

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK v čase.

<b>Užitná plocha:</b>	201,02 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	784,20 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	118,72 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 307,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** rodinný dům Jundrov

**Popis:** Prodej rodinného domu 250 m<sup>2</sup>, pozemek 272 m<sup>2</sup> Brno - Brno-Jundrov, okres Brno-město 9 400 000 Kč

RD Brno -Jundrov CP 272 m<sup>2</sup>, ZP 160 m<sup>2</sup>, zahrada 112 m<sup>2</sup>, garáž. V přízemí domu se nachází prostorná předsíň a dále technické zázemí, garáž tato je propojena s dílnou se vstupem na chodbu. Z chodby dále vstupy do prádelny v které je umístěn i plynový kotel. V přízemí se nachází dva prostorné sklepy ze kterých je výstup na zahradu. Uprostřed RD je prostorné schodiště. V prvním patře se nachází kuchyně 10 m<sup>2</sup>, s vestavěnými spotřebiči el.trouba, varná deska, myčka. Kuchyně je propojena s prostornou jídelnou 14 m<sup>2</sup>, v jídelně a kuchyni dlažba s podlahovým topením. Z jídelny vstup do obývacího pokoje ve tvaru L 32m<sup>2</sup>(možnost vytvoření dvou samostatných pokojů 20 a 12 m<sup>2</sup> se samostatnými vstupy), na podlaze parkety. Z obývacího pokoje výstup na zahradu kde je umístěn bazén a menší skleník. Dále se zde nachází samostatné WC. V druhém patře jsou pokoje 12 m<sup>2</sup>, dva pokoje 16 a 20 m<sup>2</sup>, z těchto dvou pokojů výstup na balkon na obou stranách domu.V patře je koupelna s vanou 4,5 m<sup>2</sup> a samostatné WC. V pokoji který je umístěn nad jídelnou jsou přivedené veškeré sítě pro vybudování kuchyně. Před RD malá předzahrádka s přístřeškem na zaparkování druhého auta. Klidná ulice s výbornou dostupností.

**Pozemek:** 272,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 250,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný dům 1,00

K3 Poloha - podobná poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení - podobné vybavení a horší ST stav 1,00

K5 Celkový stav 0,90

K6 Vliv pozemku - podstatně větší pozemek 1,30

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost 0,95

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný dům; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - podobné vybavení a horší ST stav; Vliv pozemku - podstatně větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;



Zdroj: RK

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
9 400 000	250,00	37 600	1,00	<b>37 613</b>

**Název:** **rodinný dům Brno-Bystrc**

**Popis:** Prodej rodinného domu 146 m<sup>2</sup>, pozemek 87 m<sup>2</sup> Nad Kašnou, Brno - Bystrc  
8 900 000 Kč

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji dvougenerační, řadový, patrový rodinný dům o dvou samostatných bytových jednotkách 2+kk a 3+kk. Dům se nachází ve velmi klidné a pěkné lokalitě v Brně Bystrci. Zastavěná plocha a nádvoří 87 m<sup>2</sup>, garáž u domu o velikosti 23 m<sup>2</sup> ve které je zavedena elektřina. Stáří domu je 10 let. Dům je zateplený a má plastová okna.

V přízemí domu se nachází byt 2+kk o velikosti 60 m<sup>2</sup>, velikost místností: obývací pokoj s kk 25,45 m<sup>2</sup>, pokoj 11,58 m<sup>2</sup>, předstíň 3,78 m<sup>2</sup>, koupelna 5,86 m<sup>2</sup>, WC 1,41 m<sup>2</sup>, komora 3,10 m<sup>2</sup>, zádveří 3,12 m<sup>2</sup>.

V prvním patře domu se nachází byt 3+kk s terasou 23 m<sup>2</sup> o velikosti 86,21 m<sup>2</sup>, velikost místností: pokoj 7,10 m<sup>2</sup>, obývací pokoj 27,94 m<sup>2</sup>, kuchyň 11,01 m<sup>2</sup>, dětský pokoj 12,13 m<sup>2</sup>, WC 1,36 m<sup>2</sup>, koupelna 5,13 m<sup>2</sup>, terasa 23 m<sup>2</sup>. V obou bytových jednotkách je vlastní plynový kotel. Podlahy v domě jsou plovoucí a dlažba. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě

**Pozemek:** 87,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 140,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost: 1,00

K3 Poloha - lepší poloha 1,05

K4 Provedení a vybavení - horší vybavení a St stav 0,80

K5 Celkový stav 0,80

K6 Vliv pozemku - podstatně větší pozemek 1,30

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost 0,80



Zdroj: RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost;; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a St stav; Vliv pozemku - podstatně větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
8 900 000	140,00	63 571	0,63	<b>39 986</b>

**Název:** **rodinný dům Brno - Pisárky**

**Popis:** Prodej rodinného domu 263 m<sup>2</sup>, pozemek 159 m<sup>2</sup> Preslova, Brno - Pisárky  
Panorama  
12 990 000 Kč

Hledáte nemovitost v luxusní brněnské lokalitě? Prestižní rezidenční čtvrť, kde na Vás dýchne historie a okouzlí klid?

Čtyřpodlažní rodinný dům v Brně – Pisárkách s krásným výhledem do údolí jistě stojí za Vaši pozornost.

Užitná plocha 263 m<sup>2</sup> s bohatě prosklenými obytnými prostory a výhledem do údolí jen tak neomrzí. Stávající stav určený k rekonstrukci skýtá prostor pro individuální řešení na míru a maximální využití potenciálu, který dům nejen svým umístěním, ale i orientací a celkovou koncepcí nesporně má. Za domem na Vás čeká zátiší se zahradou pro každodenní odpočinek nebo víkendové grilování s přáteli.

Ať už sníte o přepychovém rezidenčním bydlení nebo vícegeneračním domě na mimořádné adrese, dům na Preslově ulici Vám to dokáže splnit.



**Užitná plocha:** 263,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost:	1,00
K3 Poloha - lepší poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší ST stav a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - podstatně větší pozemek	1,30
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	0,80



Zdroj: RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost.; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - horší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - podstatně větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
12 990 000	263,00	49 392	0,80	<b>39 319</b>

**Název:** rodinný dům Brno - Pisárky

**Popis:** Prodej rodinného domu 201 m<sup>2</sup>, pozemek 771 m<sup>2</sup> Antonína Procházky, Brno - Pisárky  
8 990 000 Kč

Prodej samostatně stojícího rodinného domu s garáží, zahradou a venkovním bazénem. Nadstandardně vybavený prostorný dům s krásným výhledem je ve výborném stavu a nachází se ve vyhledávané rezidenční lokalitě s výbornou dostupností do centra Brna.

**Pozemek:** 771,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 201,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost:	1,00
K3 Poloha - lepší poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší ST stav a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	0,90



Zdroj: RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost.; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - horší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
8 990 000	201,00	44 726	0,84	<b>37 764</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Obvyklá cena rodinného domu zapsaného na LV 1029 by se mohla pohybovat v rozmezí od 7,5 do 8,0 mil. Kč a to vzhledem k jeho situování, velikosti pozemku ale zejména zvyšující se poptávce po nemovitostech v poslední době.

Minimální jednotková porovnávací cena	37 613 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 671 Kč/m <sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena	39 986 Kč/m <sup>2</sup>
---------------------------------------	--------------------------

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>38 671 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	201,02 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>7 773 644 Kč</b>

### Výpočet výnosové hodnoty

#### Výnosová hodnota

Obvyklé nájemné v místě a čase: 30 000,- Kč měsíčně

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				30 000	360 000
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>360 000</b>

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 810 264
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	360 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	342 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	2 405
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	48 103
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	53 508
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	288 492
Míra kapitalizace		%	5,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>5 769 840</b>

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>7 773 644 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>5 769 840 Kč</b>
<b>Věčná hodnota</b>	<b>8 065 196 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	4 574 500 Kč

## Obvyklá cena

**7 800 000 Kč**

slovy: Sedmmilionũosmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7

### Závěr

Obvyklou cenu rodinného domu zapsaného na LV 1029 v k.ú. Jundrov odhaduji na částku 7 800 000,- Kč.

V Bystřici pod Hostýnem 13.7.2018

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6007-107/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6007.

### SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM	2
situování	1
fotodokumentace	4

**Kopie katastrální mapy ze dne 13.7.2018**



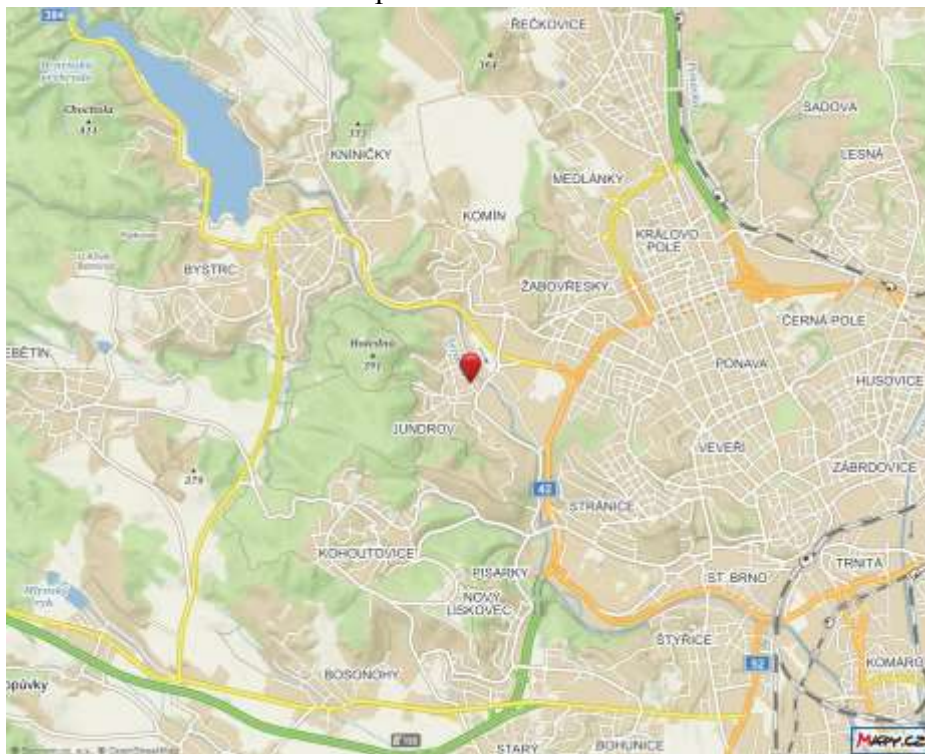
Pozemek p.č. 889 v k.ú. č. 610542  
 Kopie katastrální mapy ze dne 13.7.2018







Pozemek p.č. 889 v k.ú. č. 610542



Pozemek p.č. 889 v k.ú. č. 610542





kuch. linka



koupelna



zdroj tepla a TUV



schodiště do podkroví



krb v I.NP



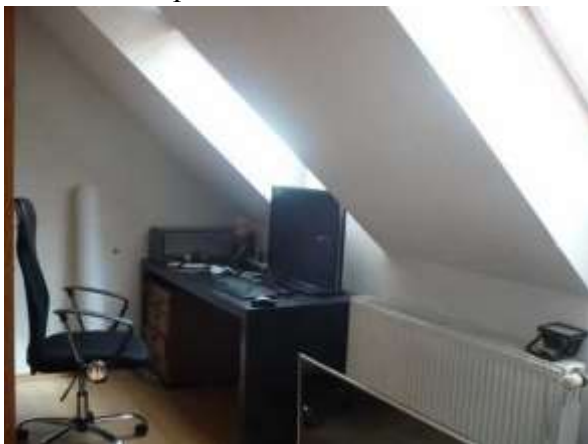
kuchyně



podkrovní místnost



dtto



dtto



koupelna v podkroví



WC







dřevěná chata v zahradě - neudržovaná



zahradní pohled



dtto, venkovní bazén poškozený



terasa



zahrada p.č.890/1



ulice Optátova



uliční pohled