

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6102-12/2019 - 2 dodatek č.1

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>bytový dům na LV 2529 v k.ú. Oslavany, bytový dům na LV 2529</b>
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Oslavany, k.ú. Oslavany
Adresa:	Oslavany, 664 12 Oslavany

<b>VLASTNÍK:</b>	<b>SJM Biskup Jiří a Biskupová Lubomíra</b>
Adresa:	Levského 3201, 14300 Praha 4

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>71458972, JUDr. Václav Mlnárik PhD.</b>
Adresa:	Politických vězňů 1597, 110 00 Praha 1

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Jaroslav Fojtů</b>
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
	IC: 11499559                      telefon: 602 750 463                      e-mail: j.fojtu@seznam.cz
	DIČ: CZ5704152201              fax:

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>odhad obvyklé ceny jako podklad pro prodej (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>5 800 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Stav ke dni: 1.4.2020                      Datum místního šetření: 12.6.2019 1.4.2020  
Za přítomnosti: zástupce majitele  
Počet stran: 22 stran                      Počet příloh: 7                      Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 8.4.2020    Ing. Jaroslav Fojtů**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

odhad obvyklé ceny jako podklad pro prodej

### Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z KN
- 3) realitní inzerce místních RK
- 4) vlastní databáze

### Místopis

Obec Oslavany asi 20 km západně od Brna na trase Brno - Třebíč. V obci rozšířená občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Areál bývalé tepelné elektrárny, nemovitosti firmy Befacoal s.r.. na Z okraji areálu elektrárny - viz. situace v příloze.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

2635/11 ČR - ÚZSVM Praha  
422 Befacoal s.r.o. Sokolská 1795 Praha 2

### Celkový popis

Areál původní tepelné elektrárny po levé a pravé straně ulice Nádražní z několika objektů, které jsou většinou ve velmi špatném až havarijním stavu určené pouze k asanaci. Předmětem ocenění jsou nemovitosti manželů Biskupových situované na SZ okraji areálu elektrárny. Jedná se o bytový dům ( **objekt k bydlení** ) na pozemku p.č.400 sloužící v době prohlídky k bydlení. Druhý objekt garáže na pozemku p.č.405/3 je ve špatném ST stavu a na obvyklou cenu nemá vliv. Vjezd do areálu je z ulice Padochovská.

Areál je veden z hlediska SÚP obce jako areál pro smíšenou výrobu, je kompletně zainvestovaný.

*Z územního plánu Oslavan:*

*Podrobnější členění: Plochy lehkého průmyslu – VL*

*Hlavní využití: výroba a skladování*

*Přípustné využití: související veřejná prostranství dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím související občanské vybavení*

*Podmíněně přípustné využití: související bydlení (byť správce nebo majitele) lze do plochy umístit pouze za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení, přičemž hygienické limity se vztahují pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu a tyto byty nelze pronajímat k bydlení dalším osobám*

Rozsah inženýrských sítí v areálu nebylo možné zjistit.

## 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

Komentář: Přístup do areálu přes cizí pozemek p.č.422 není zajištěn věcným břemenem.

Možný přístup také z pozemku p.č.2635/11, který je ve vlastnictví státu. ( bylo by nutné zajistit novou zpevněnou komunikaci ). Na celkovou obvyklou cenu bytového domu však nemá podstatný vliv.

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

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

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

- ANO Zástavní právo

Komentář: viz. LV v příloze

### **Ostatní rizika:**

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: stavba bytového domu vyžaduje kompletní a nákladnou rekonstrukci

## OBSAH

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. bytový dům na pozemku p.č.400

### **2. Hodnota pozemků**

2.1. pozemky

### **3. Výnosová hodnota**

3.1. bytový dům na pozemku p.č.400

### **4. Porovnávací hodnota**

4.1. bytový dům na pozemku p.č.400

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. bytový dům na pozemku p.č.400

Standartní zděný bytový dům pravděpodobně z 20. let minulého století. V I.NP zrekonstruovaná bytová jednotka, ostatní prostory před rekonstrukcí.

Betonové základy, režné zdivo v tl. do 60 cm, stropy pravděpodobně dřevěné trámové s rovným omítaným podhledem, betonové schodiště, dřevěný valbový krov a krytina z falcovaného FeZn plechu stejně jako klempířské konstrukce. Vnitřní hladké omítky, standartní obklady koupelen, dřevěná kastlová okna, dřevěné dveře. Standartní rozvody ZTI, a elektro, ústřední vytápění kotlem na TP, standartní zařizovací předměty. Od poslední prohlídky došlo ke zhoršení stavebnětechnického stavu objektu. **Objekt ke kompletní a nákladné rekonstrukci .**

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.PP	27,50*11,50+19,50*1,60	=	347,45
I.NP	27,50*11,50+19,50*1,60	=	347,45
II.NP	347,45	=	347,45

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	347,45 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 042,35
I.NP	347,45 m <sup>2</sup>	3,50 m	1 216,08
II.NP	347,45 m <sup>2</sup>	3,50 m	1 216,08
Součet	<b>1 042,35 m<sup>2</sup></b>		<b>3 474,51</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 474,51 / 1 042,35	=	3,33 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 042,35 / 3	=	347,45 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní část	347,45*7,00	=	2 432,15 m <sup>3</sup>
střešní část	347,45*4,50/2	=	781,76 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část	NP	2 432,15 m <sup>3</sup>
střešní část	Z	781,76 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		3 213,91 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné s omítaným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	spárované zdivo	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba, PVC, vlysky	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40

18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,97
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9197</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9390
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9306
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9197
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 601,90</b>
<b>Plná cena:</b> 3 213,91 m <sup>3</sup> * 3 601,90 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>11 576 182,43 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 114 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 114 / 180 = 63,3 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 63,3 % / 100)	= 0,367

**Bytový dům na pozemku p.č.400 - zjištěná cena = 4 248 458,95 Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

Obvyklá cena propočtena porovnávací metodou z nabídky pozemků místními RK. Obvyklou cenu pozemků odhaduji na minimálně 1 200,- Kč/m<sup>2</sup>.

Cenu pozemků v průmyslové zóně odhaduji minimálně na částku 1 200,- Kč/m<sup>2</sup>. Do budoucna lze předpokládat postupnou zástavbu „brownfield“ pozemků a to na úkor nových záborů zemědělské půdy, kterých jak doufám bude razantně ubývat. Areál je vzdálen cca 20 km západně od Brna a jeho potencionální zástavba a to průmyslovými objekty je jistá a rezidenční zástavbou možná.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>pozemky Rosice</b>
<b>Popis:</b>	Prodej komerčního pozemku 4 112 m <sup>2</sup> Rosice, okres Brno-venkov 3 900 000 Kč (948 Kč za m <sup>2</sup> ) Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji komerční pozemek o celkové ploše 4112 m <sup>2</sup> v Rosicích u Brna. Dle územního plánu je pozemek určen k výstavbě haly -

skladové, výrobní, administrativní budovy. Pozemek je obdélníkového tvaru o rozměrech cca 90 x 45m, zastavitelná plocha pozemku je 530 m<sup>2</sup>, po změně územního plánu která proběhne v tomto roce bude zastavitelná plocha pozemku 1000 m<sup>2</sup>. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku, přístup na pozemek z obecní asfaltové komunikace. Výborná dostupnost na D1, zastávka IDS v blízkosti, autem do centra Brna 15 minut.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky podobné výměry	1,00
poloha pozemku - podobně situované	1,00
dopravní dostupnost - dopravně dostupné	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavené	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 900 000	4 112	948,44	1,08	<b>1 024,32</b>

**Název: pozemky Ostrovačice**

**Popis:** Prodej komerčního pozemku 9 479 m<sup>2</sup> ulice Na Šípu, Ostrovačice 14 218 500 Kč (1 500 Kč za m<sup>2</sup>) Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme ke koupi pozemek o celkové výměře 9.479 m<sup>2</sup>. Pozemek je dle územního plánu určený pro realizaci výstavby komerčních zařízení. Součástí prodeje je platné územní rozhodnutí a stavební povolení na umístění stavby sídla společnosti. Místo je přístupné z dálnice D1 i pro kamionovou dopravu (cca 2,3 km, 4 minuty jízdy).

Celková výměra pozemku 9.479 m<sup>2</sup>

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky menší výměry	1,05
poloha pozemku - v horší poloze	0,95
dopravní dostupnost - hůře dostupné	0,95
možnost zastavění poz. - podobně zastavitelné	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavené	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemky	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
14 218 500	9 479	1 500,00	0,89	<b>1 335,00</b>

**Název: pozemky Vysoké Popovice**

**Popis:** Prodej komerčního pozemku 6 900 m<sup>2</sup> Vysoké Popovice okres Brno-venkov 5 382 000 Kč (780 Kč za m<sup>2</sup>) Nabízíme prodej komerčního stavebního pozemku, CP 6900 m<sup>2</sup>, obec Vysoké Popovice, okres Brno-venkov. Jedná se o velmi pěkný komerční stavební pozemek - (cca) uliční šíře 60m, hloubka 115m. Pozemek je územním plánem určený jako plocha pro výrobu a skladování. Pozemek se nachází v okrajové části obce Vysoké Popovice, cca 150m od zastavěné obytné zóny, kde dle územního plánu je naplánované napojení obchvatu obce. Na pozemek je přístup přímo z hlavní komunikace (hlavní tah Brno - Rosice - Zastávka - Náměšť nad Oslavou -



Třebíč).

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky menší výměry	1,05
poloha pozemku - v lepší poloze	1,05
dopravní dostupnost - podobně dostupné	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavené	1,30
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemky	1,05



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 382 000	6 900	780,00	1,35	<b>1 053,00</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**1 137,44 Kč/m<sup>2</sup>**

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický</b> <b>podíl</b>	<b>Celková cena</b> <b>pozemku</b> [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	400	350	1 200,00		420 000
zastavěná plocha a nádvoří	405/3	107	1 200,00		128 400
ostatní plocha	405/1	3 053	1 200,00		3 663 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>3 510</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>4 212 000</b>

### 3. Výnosová hodnota

#### 3.1. bytový dům na pozemku p.č.400

Obvyklé nájemné v místě a čase: 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>,rok ( viz. nabídka RK )

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

<b>č.</b>	<b>plocha - účel</b>	<b>podlaží</b>	<b>podlah.</b> <b>plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>nájem</b> [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	<b>nájem</b> [Kč/měsíc]	<b>nájem</b> [Kč/rok]	<b>míra</b> <b>kapit.</b> [%]
1.	Obytné prostory	průměr	555	1 500	69 375	832 500	7,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>832 500</b>	

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	555
Reprodukční cena	RC	Kč	11 576 182
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro	1 500

Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	Kč/rok	832 500
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	$N_h$	Kč/rok	790 875
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	20 000
Pojištění	$0,10 \% * RC$	Kč/rok	11 576
Opravy a údržba	$3,00 \% * RC$	Kč/rok	347 285
Správa nemovitosti	$0,00 \% * RC$	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	$V$	Kč/rok	378 861
<b>Čisté roční nájemné</b>	$N=N_h-V$	Kč/rok	412 014
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	$C_v$	<b>Kč</b>	<b>5 885 914</b>

#### 4. Porovnávací hodnota

##### 4.1. bytový dům na pozemku p.č.400

###### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota bytového domu je propočtena porovnáním s objekty uvedenými v nabídce místních RK. Porovnání provedeno na podlahovou plochu objektu. Podlahová plocha je propočtena jako 80% plochy zastavěné, u I.PP potom jako 50% plochy zastavěné. Oproti stavu z roku 2019 došlo ke zhoršení jednak stavebnětechnického stavu jednak dle názoru znalce také ke zhoršení ekonomické situace regionu a státu ( úprava koeficientů K4,K5 a K7).

<b>Užitná plocha:</b>	729,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	3 214,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	347,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	3 510,00 m <sup>2</sup>

###### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>bytový dům Modřice</b>
<b>Popis:</b>	Prodej činžovního domu 350 m <sup>2</sup> Modřice, okres Brno-venkov 11 500 000 Kč (32 857 Kč za m <sup>2</sup> ) k prodeji vilu s obrovským potenciálem využití. V jednotném celku jsou zde tři bytové jednotky o dispozicích 2+1, 4+kk a 1+kk. Podsklepený prostor je také obytný a dal by se eventuálně využívat jako další bytová jednotka o dispozici 2+1. Dominantou celé vily je krásné a obyvatelné podkroví, které nabízí nejrůznější způsoby využití a má vlastní koupelnu. Celkem jsou zde k dispozici čtyři koupelny (v 1NP, 2NP, v podkroví a bytové jednotce průchozí přes dvůr). V obytně uzpůsobeném podsklepení je také WC, vana a umyvadlo. Obytný prostor je po celé vile doplněn o řadu vstupních hal, technických místností a zádveří
<b>Pozemek:</b>	925,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	350,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,60
K5 Celkový stav	0,61
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost v prům.areálu	0,60



Zdroj: Neuvedeno

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost v prům.areálu;

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> ]
11 500 000	350,00	32 857	0,21	<b>6 900</b>

**Název:** bytový dům Rajhradice**Popis:** Prodej činžovního domu 207 m<sup>2</sup>

Rajhradice - část obce Rajhradice, okres Brno-venkov 11 423 500 Kč  
(55 186 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji rodinný/bytový dům se třemi byty, dvougaráží, třemi parkovacími místy a dvorem. 1.NP: dvougaráž 24 m<sup>2</sup> s vraty na dálkové ovládní, vstupní chodba průchozí do dvora, byt 1+kk se vstupem do dvora. Byt má kuchyňskou linku, koupelnu se sprchovým koutem a WC. 2.NP: byt 2+1 s terasou situovanou do dvorní části, okna do ulice i do dvora. 3.NP: byt 2+kk, okna do ulice i do dvora, kuchyňská linka se spotřebiči, koupelna s vanou a WC. Zařízený. Byty v 1.NP a ve 2.NP jsou pronajaty platícími a slušnými nájemci. Byt ve 3.NP je majitele. Vytápění celého domu: kombinovaný plynový kotel Baxi se zásobníkem na teplou vodu ( z roku 2017 ), v celém domě podlahové vytápění ( ne radiátory ). Budova byla kolaudována v roce 2012. PENB B

**Pozemek:** 200,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 207,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,55
K5 Celkový stav	0,55
K6 Vliv pozemku	1,30
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,60



Zdroj: Neuvedeno

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost v prům.areálu;

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> ]
11 423 500	207,00	55 186	0,17	<b>9 382</b>

<b>Název:</b>	<b>bytový dům Ivančice</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej činžovního domu 220 m <sup>2</sup> ulice Ke Karlovu, Ivančice 9 463 526,- Kč (43 016 Kč za m <sup>2</sup> ) Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji nový nízkoenergetický dům o třech bytových jednotkách 3+kk, o velikosti 1. NP 77 m <sup>2</sup> , 2. NP 72 m <sup>2</sup> , 3. NP 71 m <sup>2</sup> . K bytu v 1. NP náleží terasa o ploše 55 m <sup>2</sup> , parkovací místa před domem, sklepy 19 m <sup>2</sup> . Okna plastová s termoizolačním trojsklem, vytápění bytu teplovodní podlahové, infrapanely.			
<b>Užitná plocha:</b>	220,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,50	
K5 Celkový stav			0,50	
K6 Vliv pozemku			1,30	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,60	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost v prům.areálu;			
	<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
	9 463 526	220,00	43 016	0,18
				<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ] <b>7 743</b>



Zdroj: Neuvedeno

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklou cenu bytového domu na pozemku p.č.400 včetně pozemků zapsaných na LV 2529 v k.ú. Oslavany odhaduji z porovnávací metody na částku 6 000 000,- Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	6 900 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 008 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	9 382 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>8 008 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	729,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 837 832 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. bytový dům na pozemku p.č.400	4 248 459,- Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. pozemky	4 212 000,- Kč
<b>3. Výnosová hodnota</b>	
3.1. bytový dům na pozemku p.č.400	5 885 914,30 Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. bytový dům na pozemku p.č.400	5 837 832,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5 837 832 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>8 460 459 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	4 212 000 Kč
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>5 885 914 Kč</b>

### Silné stránky

- zvýšená poptávka po rezidenčních nemovitostech
- dostatečně velký pozemek

### Slabé stránky

- bytový dům v průmyslovém areálu

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV 2529 v k.ú. Oslavany odhaduji na částku  
**5 800 000,- Kč**

## Obvyklá cena

**5 800 000 Kč**

slovy: Pětmilionůosmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

V Bystřici pod Hostýnem 8.4.2020

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

### Znalecká doložka:

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. 6102-12/2019 - 2 dodatek č.1 znaleckého deníku.

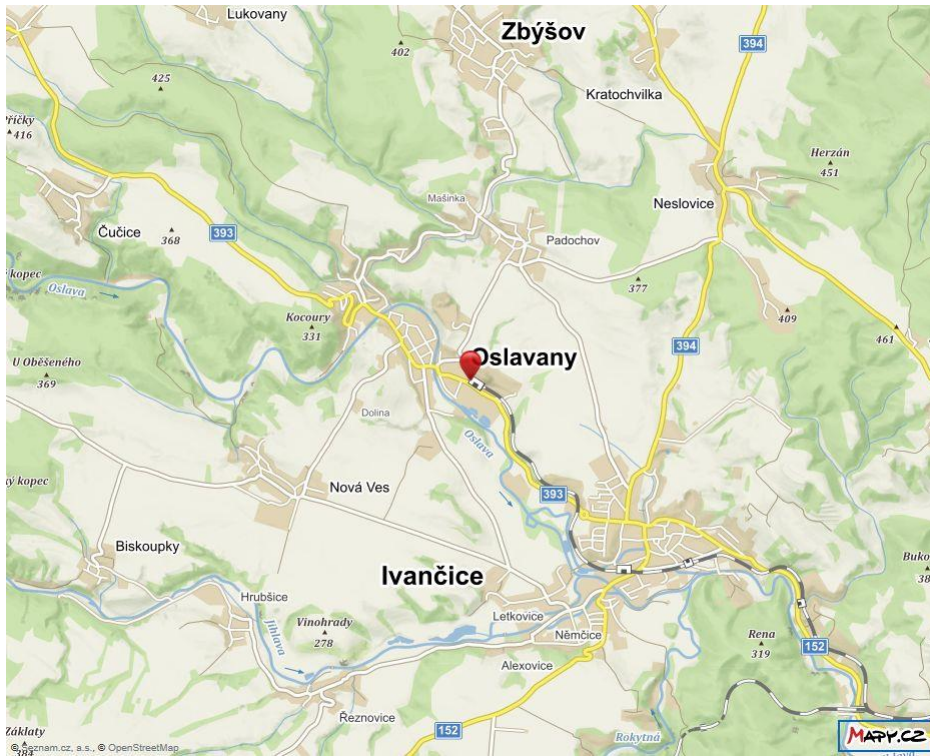
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6102.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

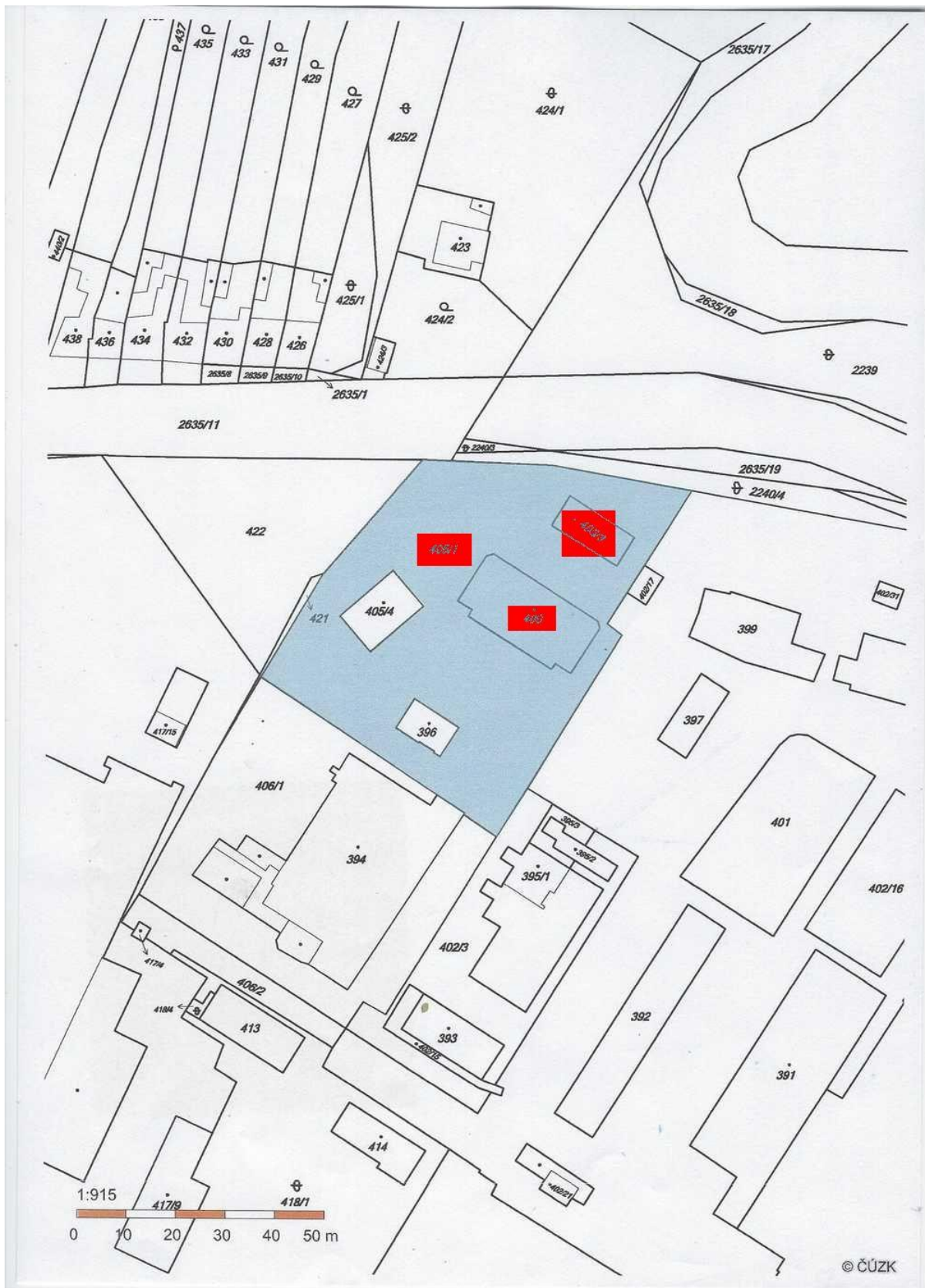
<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
situování	1
snímek z PM	1
územní plán	1
fotodokumentace	4
výpis z LV	0



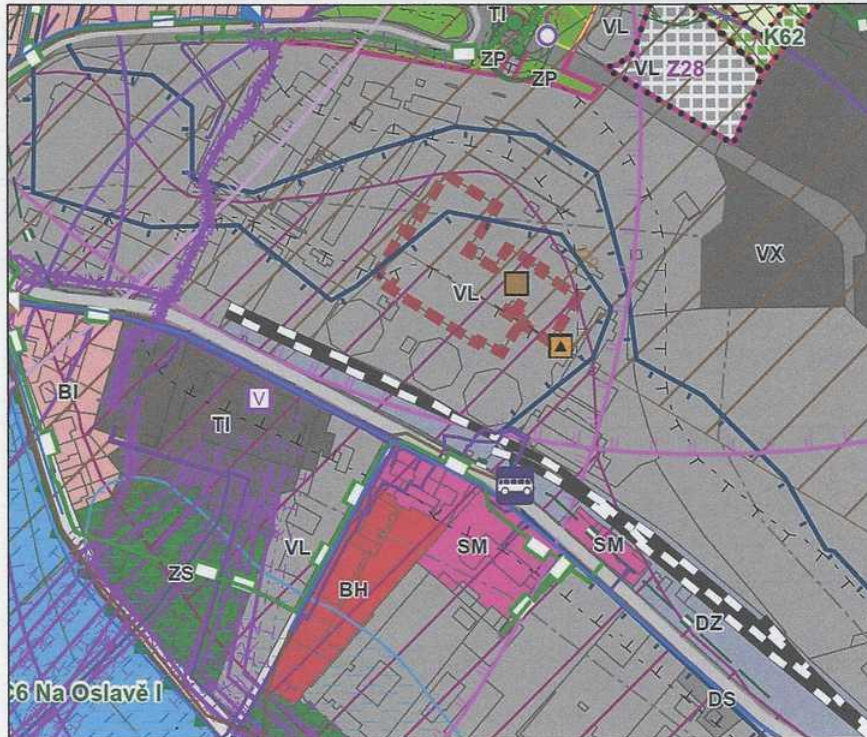
## Mapa oblasti







**Výřez z územního plánu:**

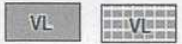


**Plochy smíšené obytné**



Plochy smíšené obytné městské

**Plochy výroby a skladování**



Plochy lehkého průmyslu

**Plochy zeleně**



Plochy soukromé a vyhrazené zeleně



Plochy zeleně přírodního charakteru











