

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6314-42/2020

rodinného domu zapsaného na LV 4803 v k.ú. Žebětín

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům na LV 4803

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Žebětín  
Adresa: Bartolomějská 843, 602 00 Brno, Žebětín

**VLASTNÍK:** Amad Hossein

Adresa: Podolí 385, 664 03 Podolí

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

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL:** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: 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**

**11 000 000 Kč**

Stav ke dni: 22.4.2020

Datum místního šetření: 22.4.2020

Za přítomnosti: vlastníka a objednatele

Počet stran: 24 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 27.4.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocenit rodinný dům č.p.843 v ulici Bartolomějské v Brně - Žebětíně zapsaný na LV 4803 v k.ú.Žebětín jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

- 1) výpis z KN
- 2) cenová mapa města Brna
- 3) SÚP obce v platném znění

### Místopis

Levá část stávajícího dvojdomku po pravé straně ulice Bartolomějské v Brně , místní části Žebětín postavený jako novostavba v roce 2010. V místní části Žebětín se nachází základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Rodinný dům napojen přípojkami inženýrských sítí z ulice Bartolomějské. Jedná se o vyhledávanou lokalitu v západní části města Brna, obklopenou příměstskými lesy ( mezi městskou částí Bosonohami a obcí Ostopovicemi). V přilehlé 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 400 m. Parkovat lze na vlastním pozemku p.č.2927/119.

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 checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input 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 checked="" 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 type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

### Přístup přes pozemky:

2927/104 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

### Celkový popis

Nemovitost se nachází v bezprostřední blízkosti Brna v katastrálním území Žebětín. Dům je situován jako levá část dvojdomku ve stávající rezidenční řadové zástavbě rodinných domů v klidné ulici Bartolomějské. Nemovitost je umístěna v rovinatém terénu a skládá se z rodinného domu č.p. 843, který stojí na pozemku p.č. 2927/410 a přilehlé zahrady na pozemku p.č.2927/120. Předzahrádka od ulive pozemek p.č.2923/119 tvoří zpevněné parkovací stání s dřevěným altánem sloužící jako kryté stání.

#### Dispoziční řešení:

Objekt řešen jako dvojdomek s bočním křídlem u každého z nich. Vstup do domu je z ulice Bartolomějské přes dřevěnou krytou pergolu sloužící jako kryté stání pro OA. Vstup do předsíně, po pravé straně šatna a WC, v čele vstup do obý.v.pokoje s kuchyňským koutem. Z OP výstup na venkovní terasu do vnitřního atria. Po levé straně OP je v příčném přízemním křídle chodba po jejíž levé straně je pracovna, za ní v čele chodby vstup do ložnice. Z ložnice přístupná koupelna s WC. Z

OP je dvouramenné schodiště do podkroví. V podkroví čtvercová chodby a z ní přístupné dva obytné pokoje a koupelna s WC. Z jižního pokoje výstup na venkovní balkon.

**Technické řešení:**

viz.popis dále

**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

**Ostatní rizika: nejsou**

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky

##### Porovnávací metoda

Pro ocenění stavebních pozemků se prioritně používají cenové mapy, pokud existují. V současné době však nekorespondují se skutečnými obvyklými cenami. Pro oceňované pozemky odhaduji obvyklou cenu ve výši 5 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

Venkovní úpravy: dřevěná venkovní pergola, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí u ulice Bartolomějské, dále venkovní krb a zpevněné plochy vnitřního atria, sadové úpravy a trvalé porosty.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	2927/410	121	5 000,00		605 000
zahrada	2927/120	84	5 000,00		420 000
ostatní plocha	2927/119	89	5 000,00		445 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>294</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 470 000</b>

### Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
celkem	dřevěná venkovní pergola, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí u ulice Bartolomějské, dále venkovní krb a zpevněné plochy vnitřního atria, sadové úpravy a trvalé porosty.				
2927/120 a 2927/119			1 000 000 Kč	15 %	850 000 Kč
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>					<b>850 000 Kč</b>

### Výpočet věcné hodnoty stavby

#### Rodinný dům č.p.843

##### Věcná hodnota dle THU

Betonové základy, zdivo Pravděpodobně Porotherm v tl.do 45 cm, stropy s rovným omítaným podhledem v podkroví SDK, sedlový krov a pálená krytina, betonové schodiště a masivní dřevěný obklad, klempířské konstrukce z TiZn, hladká fasáda s probarvenou stěrkou, vnitřní štukové omítky. Okna jsou dřevěná euro, v I.NP v části prosklené posuvné výkladce doplněná o vnitřní žaluzie, všechny dveře jsou dřevěné z masivu s obložkovými zárubněmi. Na podlahách v přízemí je kombinace nadstandardní keramické dlažby a dřevěných vlýsků. V koupelnách a WC je nadstandardní vybavení: keramická dlažba a obklad, sprchové kouty s HM panelem, bidet, umyvadla, vana a závěsné WC.

Vytápění je ústřední plynovým kotlem s ohřevem TUV, podlahové doplněné před okenními výkladci topnými jednotkami Fancoil. Standartní rozvody NN 400/240 V, rozvody SLP, EZS, EPS

a STA, bleskosvod. Nadstandartní kuchyňská linka má vestavěnými spotřebiči. Rodinný dům nadstandartně vybavený ve výborném ST stavu.

### Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.PP		0,00 m <sup>2</sup>
I.NP		
	125,86*0,8 =	100,69 m <sup>2</sup>
podkroví		
	84,70*0,8 =	67,76 m <sup>2</sup>
		<b>168,45 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.PP		0,00	0,00 m
I.NP	14,00*6,05+8,40*4,90 =	125,86	3,00 m
podkroví	14,00*6,05 =	84,70	2,50 m
		<b>210,56 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	spodní část	0,000 =	0,00
NP	vrchní část	125,86*3,10 =	390,17
Z	střešní část	84,70*3,70/2 =	156,70
Obestavěný prostor - celkem:			<b>546,86 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	žbetonové pasy izolované
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm pravd.Porother
3. Stropy	keramické nebo žb monolitické s omítaným podhledem, v podkroví SDK
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	hladká + probarvená stěrka
9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	nadstandartní keramické obklady koupelen, WC, kuchyně
11. Schody	železobetonové monolitické, dř. obklad masiv
12. Dveře	hladké plné a prosklené do obl. zárubní, masiv
13. Okna	dřevěná Euro, žaluzie, venkovní markýza
14. Podlahy obytných místností	nadst. bukové vlisky
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba nadstandartní
16. Vytápění	ústřední topení plynové, podlahové + FanCoil
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda

20. Zdroj teplé vody	plynový kotel s ohřevem TUV
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák, vestavěné spotřebiče
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, sprchové kouty s hydromas. panelem , WC, bidet,vana vše nadstandartní
25. Záchod	splachovací závěsné
26. Ostatní	rozvod STA,SLP, EZS,EPS,videotelefon, vnitřní krbová vložka

Jednotková cena	45 000 Kč/m <sup>2</sup>
Množství	168,45 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	7 580 160 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	538 191	538 191	5,85
2. Zdivo	22,30	1 690 376	1 690 376	18,37
3. Stropy	8,40	636 733	636 733	6,92
4. Střecha	5,20	394 168	394 168	4,28
5. Krytina	3,20	242 565	242 565	2,64
6. Klempířské konstrukce	0,80	60 641	90 000	0,98
7. Vnitřní omítky	6,20	469 970	469 970	5,11
8. Fasádní omítky	3,10	234 985	200 000	2,17
9. Vnější obklady	0,40	30 321	30 321	0,33
10. Vnitřní obklady	2,30	174 344	274 344	2,98
11. Schody	2,40	181 924	250 000	2,72
12. Dveře	3,30	250 145	450 145	4,89
13. Okna	5,20	394 168	500 000	5,43
14. Podlahy obytných místností	2,20	166 764	400 000	4,35
15. Podlahy ostatních místností	1,10	83 382	120 000	1,30
16. Vytápění	4,40	333 527	533 527	5,80
17. Elektroinstalace	4,10	310 787	310 787	3,38
18. Bleskosvod	0,60	45 481	45 481	0,49
19. Rozvod vody	3,00	227 405	227 405	2,47
20. Zdroj teplé vody	1,80	136 443	136 443	1,48
21. Instalace plynu	0,50	37 901	37 901	0,41
22. Kanalizace	2,80	212 244	212 244	2,31
23. Vybavení kuchyně	0,50	37 901	150 000	1,63
24. Vnitřní vybavení	5,10	386 588	700 000	7,61
25. Záchod	0,40	30 321	60 000	0,65
26. Ostatní	3,60	272 886	500 000	5,43
Upravená reprodukční cena			9 200 601 Kč	
Množství			168,45 m <sup>2</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		54 620 Kč/m <sup>2</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	126
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	168

Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	546,86
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	54 620
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	54 620
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	9 200 630
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	90
Opotřebení	%	10,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>8 280 567</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Porovnávací hodnota

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK v čase.

<b>Užitná plocha:</b>	168,45 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	546,86 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	125,86 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	294,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>rodinný dům Jundrov</b>			
<b>Popis:</b>	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, dvou sklepů ze kterých je výstup na zahradu. Uprostřed RD je prostorné schodiště. V prvním patře se nachází kuchyně s jídelnou, vstup do obývacího pokoje Z obývacího pokoje výstup na zahradu s bazénem. Ve druhém patře jsou 2 pokoje a balkon, koupelna a samostatné WC. Klidná ulice s výbornou dostupností.			
<b>Pozemek:</b>	272,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	250,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,95	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný dům			1,00	
K3 Poloha - lepší poloha			1,10	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení a ST stav			1,15	
K5 Celkový stav			1,15	
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost			1,20	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný dům; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - lepší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;			
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
9 400 000	250,00	37 600	1,66	<b>62 416</b>



Zdroj: RK

**Název:** rodinný dům Brno-Bystrc

**Popis:** Prodej rodinného domu 146 m2, pozemek 87 m2 Nad Kašnou, Brno - Bystrc  
8 900 000 Kč

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 m2, garáž u domu o velikosti 23 m2 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 m2, v prvním patře domu se nachází byt 3+kk s terasou 23 m2 o velikosti 86,21 m2 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	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost:	1,00
K3 Poloha - lepší poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení - podobné vybavení a St stav	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00



Zdroj: RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost;; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - podobné vybavení a St stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná 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> ]
8 900 000	140,00	63 571	1,10	69 928

**Název:** rodinný dům Brno - Pisárky

**Popis:** Prodej rodinného domu 263 m2, pozemek 159 m2 Preslova, Brno - Pisárky  
Panorama  
12 990 000 Kč

Čtyřpodlažní rodinný dům v Brně – Pisárkách s krásným výhledem do údolí .Užitná plocha 263 m2 Stávající stav určený k rekonstrukci

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

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost;; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - podobný ST stav a vybavení; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná 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	1,00	49 392

<b>Název:</b>	<b>rodinný dům Brno - Pisárky</b>			
<b>Popis:</b>	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.			
<b>Pozemek:</b>	771,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	201,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,95		
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost:		1,00		
K3 Poloha - lepší poloha		1,10		
K4 Provedení a vybavení - lepší ST stav a vybavení		1,15		
K5 Celkový stav		1,15		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek		0,90		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost		1,10		
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost;; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - lepší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší 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> ]
8 990 000	201,00	44 726	1,37	61 275



Zdroj: RK

<b>Název:</b>	<b>rodinný dům Troubsko</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 127 m <sup>2</sup> , pozemek 389 m <sup>2</sup> Troubsko 5 970 000 Kč RD 3+kk Troubsko – část obce Veselka, okr. Brno venkov. K nemovitosti je vyhotoven aktuální odhad který převyšuje prodejní cenu. Při rychlém jednání možnost dohody. CP 389 m <sup>2</sup> , ZP a nádvoří 236 m <sup>2</sup> , zahrada 153m <sup>2</sup> , užitná plocha 127m <sup>2</sup> .. Po kompletní rekonstrukci ( novostavba), řadový RD			
<b>Pozemek:</b>	389,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	127,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,95		
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost		1,00		
K3 Poloha - lepší poloha		1,05		
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení a ST stav		1,10		
K5 Celkový stav		1,10		
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost		1,10		
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - lepší provedení a ST stav; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;			
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>



Zdroj: RK

[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 970 000	127,00	47 008	1,33	62 521

<b>Název:</b>	<b>bytová jednotka Brno-Bohunice</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 3+1 74 m <sup>2</sup> ulice Arménská, Brno - část obce Bohunice 4 990 000 Kč příjemný a zejména prostorný byt 3+1 v klidné části Bohunic v revitalizovaném domě se zahradou a garáží. Byt se nachází v druhém patře s výtahem a disponuje třemi pokoji (z toho jeden - obývací - průchozí), novou koupelnou, samostatným novým WC (opravené jádro), dvěma komorami, kuchyní, předsíní, balkonem a sklepem.			
<b>Užitná plocha:</b>	74,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK				0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost				1,00
K3 Poloha - lepší poloha				1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení a ST stav				1,15
K5 Celkový stav				1,15
K6 Vliv pozemku - větší pozemek				1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rodinný dům				1,10
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - lepší provedení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - rodinný dům;			
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 490 000	74,00	47 162	1,60	75 459



Zdroj: RK

<b>Název:</b>	<b>rodinný dům Žebětín</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 105 m <sup>2</sup> , pozemek 107 m <sup>2</sup> U Hájovny, Brno - Žebětín 5 150 000 Kč Prodej velmi pěkného rodinného domu o velikosti 4+kk v městské části Brno-Žebětín. Jedná se o dvoupodlažní dům s předzahrádkou (35 m <sup>2</sup> ). V 1.NP se nachází hlavní vstup do domu, obývací pokoj, jídelna, kuchyně a koupelna s WC. V 2.NP se nachází dvě prostorné ložnice z nichž jednu je možné rozdělit na dvě a koupelna s WC. Dům je vytápěn plynovým kotlem, částečně je využito podlahové topení, nebo lze využít i krb v obývacím pokoji. Dům disponuje Fotovoltaickou elektrárnou pro vlastní potřebu o výkonu 3,2KW s přebytkovým výkonem ukládaným do ohřevu teple užitkové vody. Dům je situován v původní zástavbě pod lesem.			
<b>Pozemek:</b>	107,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	105,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK				0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt v podobné poloze				1,00
K3 Poloha				1,00
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu				1,15
K5 Celkový stav				1,15
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek				1,00



Zdroj: RK

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 1,10				
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší 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> ]
5 150 000	105,00	49 048	1,38	<b>67 686</b>

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklá cena rodinného domu zapsaného na LV 4803 v k.ú. Žebětín by se mohla pohybovat v rozmezí od 10,0 do 12,0 mil. Kč a to vzhledem k jeho situování, stavebnětechnickému stavu ale zejména zvyšující se poptávce po nemovitostech v poslední době.

Minimální jednotková porovnávací cena	49 392 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	64 097 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	75 459 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>64 097 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	168,45 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>10 797 140 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>

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	9 200 630
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	
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	0,07 % * RC	Kč/rok	6 440

Opravy a údržba	$0,50 \% * RC$	Kč/rok	46 003
Správa nemovitosti	$0,00 \% * RC$	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	$V$	Kč/rok	55 443
<b>Čisté roční nájemné</b>	$N=Nh-V$	Kč/rok	286 557
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	$Cv$	<b>Kč</b>	<b>4 775 950</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>10 797 140 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>10 600 567 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	1 470 000 Kč
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>4 775 950 Kč</b>

### Silné stránky

- objekt ve výborném ST stavu nadstandartně vybavený
- klidná a vyhledávaná lokalita

### Slabé stránky

- poměrně malý pozemek

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu oceňovaného rodinného domu odhaduji na částku 11 mil. Kč

## Obvyklá cena

**11 000 000 Kč**

slovy: Jedenáctmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

### Závěr

Obvyklou cenu rodinného domu č.p.843/3 na pozemku p.č.st.2927/410 a pozemky p.č.2927/410,p.č.2927/120 a p.č.2927/119 vše zapsané na LV 4803 v k.ú. Žebětín odhaduji na částku 11 000 000,- Kč.

V Bystřici pod Hostýnem 27.4.2020

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.

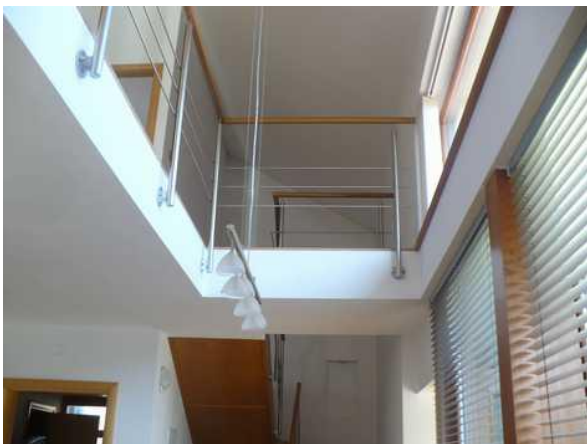
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6314-42/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6314.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
fotodokumentace	7
snímek z PM	1
situování	1
výpis z KN	1

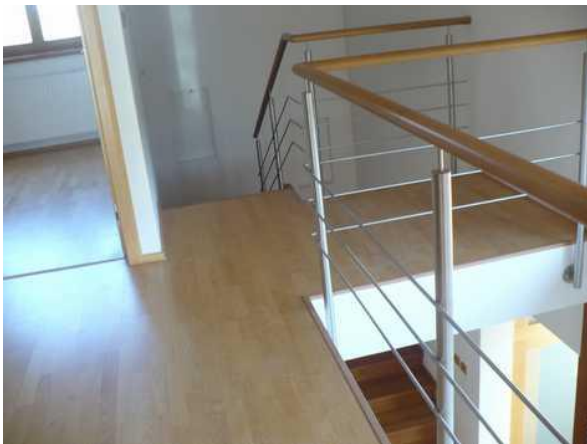
**nadstandardní interiéry**







dtto



atrium RD



atrium RD



venk.krb v atriu



zemní sklep



interiér sklepa



terasa v atriu



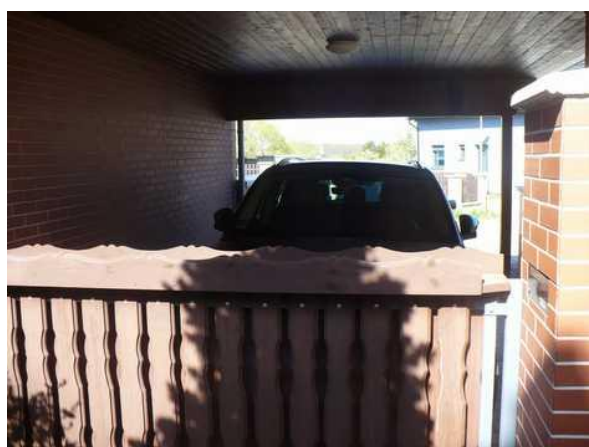
boční křídlo RD

nadst.interiéry





dřevěný přístřešek ve vstupu z ulice



přístřešek ve vstupu



uliční pohled ( levá část)



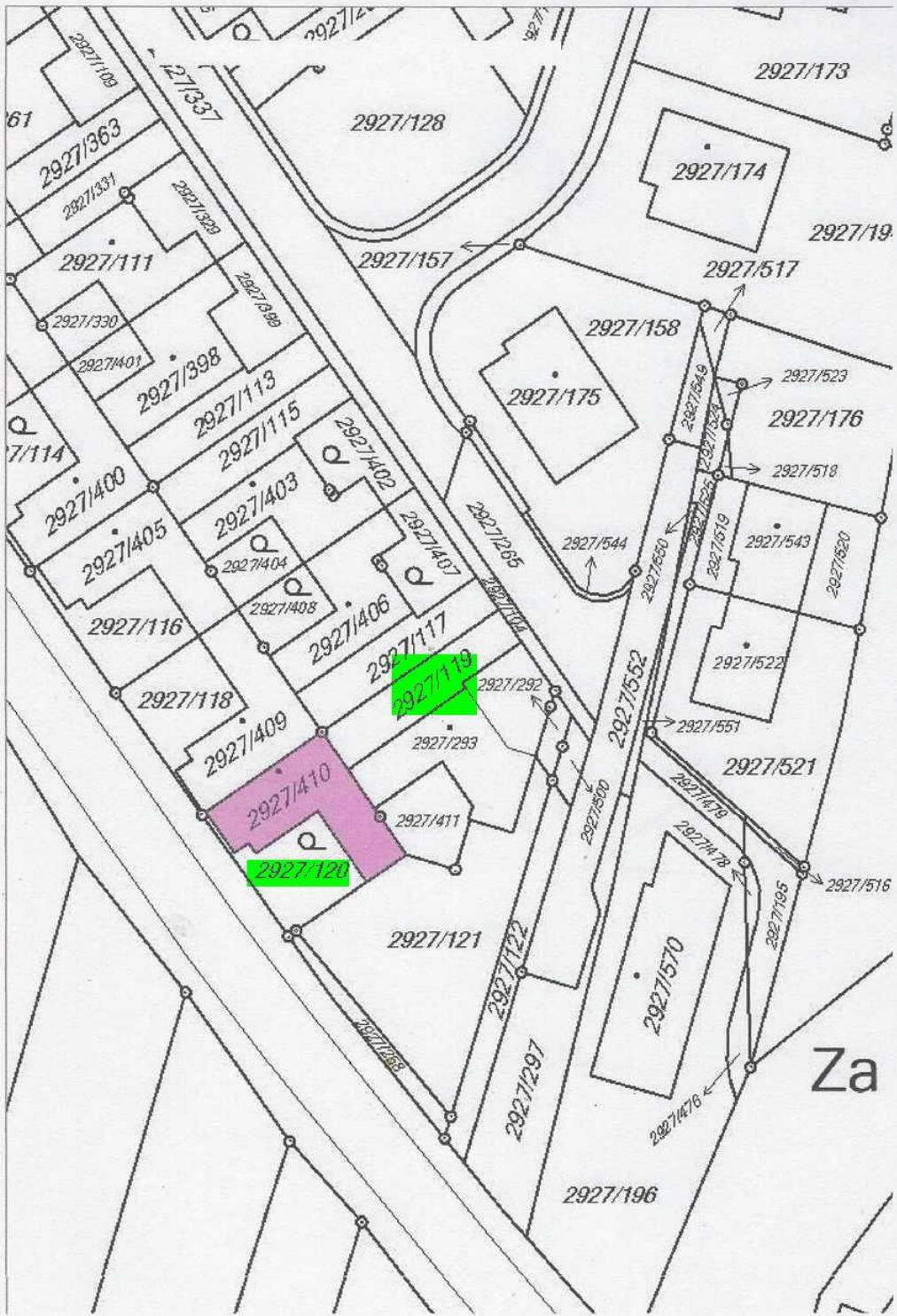
dtto

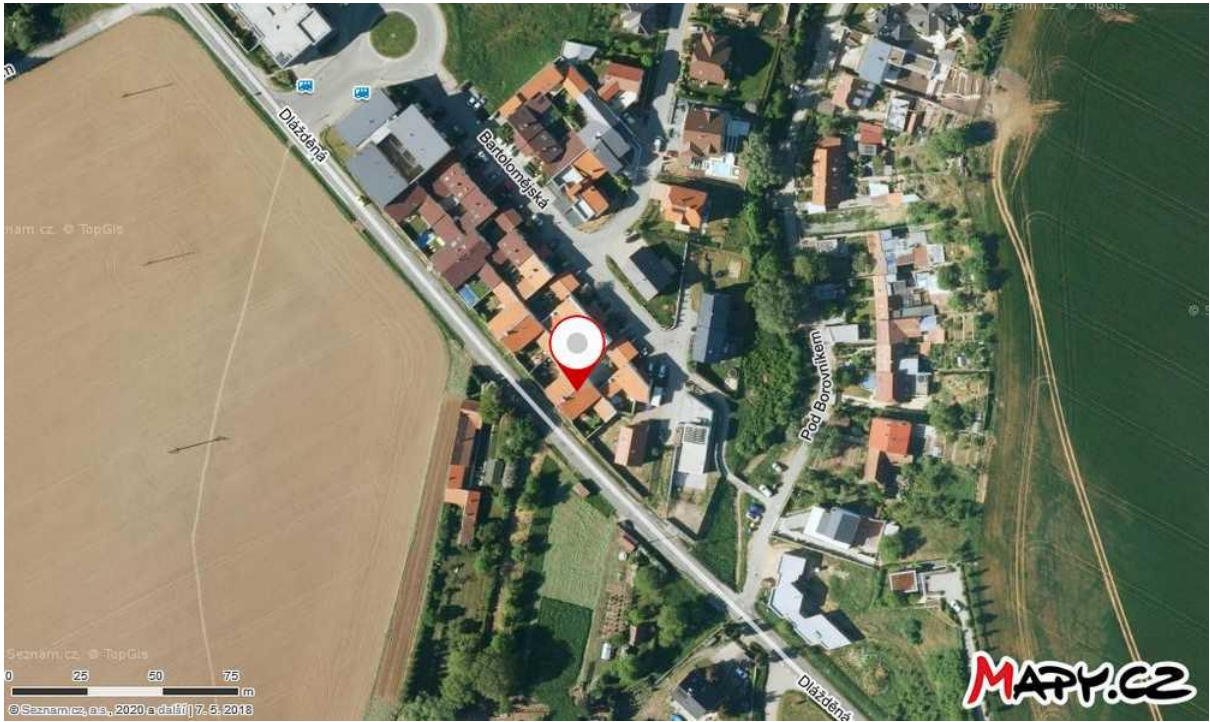


pohled od J z ulice Dlážděné



pohled od S z ulice Bartolomějské





## Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 4803  
Katastrální území: Žebětín [795674]

Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl  
Hossein Amad Bc., č. p. 385, 66403 Podolí

### Pozemky

Parcelní číslo  
2927/119  
2927/120  
2927/410: součástí pozemku je stavba

89 m<sup>2</sup>  
84 m<sup>2</sup>  
124 m<sup>2</sup>

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.04.2020 09:00:01.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.6.2 build 0