

ZNALECKÝ POSUDEK**číslo 6410-13/2021**

o ceně obvyklé rodinného domu zapsaného na LV 635 v k.ú. Pisárky

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům na LV 635
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Pisárky
Adresa:	Výšina 400, 602 00 Brno, Pisárky

VLASTNÍK:	Ing. Petr Vopelka
Adresa:	Brandejsovo náměstí 1234, 165 00 Praha

OBJEDNATEL:	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		

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	13 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stav ke dni: 10.2.2021

Datum místního šetření: 10.2.2021

Za přítomnosti: vlastníka a objednatele

Počet stran: 25 stran Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:

V Bystřici pod Hostýnem, dne 12.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

ocenit rodinný dům č.p.400 v ulici Výšina v Brně - Pisárkách zapsaný na LV 635 v k.ú.Pisárky jako podklad pro dražbu

VÝČET PODKLADŮ

Přehled podkladů

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

NÁLEZ

Místopis

Pravá část stávajícího dvojdomku po levé straně slepé ulice Výšina v Brně , místní části Pisárky na pravém břehu řeky Svatky a ulice Veslařské postavený jako novostavba v roce 1906. V dosahu MHD se nachází kompletní občanská vybavenost, v místě kompletní infrastruktura. Rodinný dům napojen přípojkami inženýrských sítí z Výšina, která je situována v poměrně strmém svahu. V rámci města se jedná se o vyhledávanou lokalitu v západní části města Brna, obklopenou příměstskými lesy. 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 200 m. Parkovat lze poměrně složitě na vlastním pozemku p.č.2184.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ 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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

1521

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

Celkový popis

Nemovitost se nachází v katastrálním území Pisárky. Dům je situován jako pravá část dvojdomku ve stávající převážně rezidenční zástavbě rodinných domů v klidné ulici Veslařské a Výšina. Nemovitost je umístěna v příkrém svahu a skládá se z rodinného domu č.p. 400, který stojí na pozemku p.č. 2183 a přilehlé zahrady na pozemku p.č.2184 tvořící jednak předzahrádku na JV domu a jednak strmou zahradu na SZ straně domu. Předzahrádka od ulice část pozemku p.č.2184 tvoří zpevněné parkovací stání, za domek na SZ straně je postaven dřevěný altán.

Dispoziční řešení:

Objekt řešen jako dvojdoměk se dvěma samostatnými vstupy. Oceňovaná pravá část postavena ve svahu má jedno podzemní podlaží, v levé části dvě nadzemní podlaží v pravé části jedno nadzemní podlaží a podkroví. Vstup z JV strany přes terasu do haly v I.PP. Druhý (hlavní) vstup přes venkovní schodiště do chodby a schodiště I.NP. Po pravé straně je k I.PP přistavena garáž. Původní dům měl v I.PP skladové prostory, v I. NP, II.NP a podkroví byly situovány bytové jednotky 2+1 každá s vlastním sociálním zařízením které tvořila samostatná koupelna a samostatný WC. V době prohlídky byl objekt v I.PP a I.NP v rekonstrukci, část II.NP a podkrovní část byla užívána původním vlastníkem. Studie na budoucí užívání je v příloze posudku a předpokládá vybudování 3 samostatných bytových jednotek.

Technické řešení:

Původní secesní vila z roku 1906 zděná na betonových základech. Izolace proti zemní vlhkosti nezjištěna, v rámci rekonstrukce bylo zdivo I.PP opatřeno sanační vnitřní omítkou. Stropy nad I.PP betonové, ostatní pravděpodobně dřevěné trámové s rovným omítaným podhledem. Schodiště mezi I.PP a I.NP betonové, ostatní je ocelové s dřevěnými stupni bez podstupnic. Střecha je v části nízká pultová, v části dřevěná sedlová, krytinu tvoří falcovaný pozinkovaný plech v části je pálená taška. Klempířské konstrukce z FeZn plechu. Venkovní omítky jsou hladké, vnitřní štukové. Koupelna v I.PP je nedokončená, má novou keramickou dlažbu a obklad, koupelna v I.NP chybí, koupelna ve II.NP má rovněž keramickou dlažbu a obklad, V I.PP, I.NP a II.NP je původní WC s obkladem a dlažbou, kuchyně v I.NP a II.NP má obloženou kuch. linku. Podlahy obytných místností v I.NP a II.NP jsou vlyskové, v I.PP podlahy chybí (pouze nové potěry). Okna jsou plastová standardní, dveře dřevěné do ocelových zárubní

V objektu jsou provedeny standardní rozvody zdravotnické a rozvody 400/240 V. V domě chybí resp. je nefunkční ústřední vytápění bez zdroje tepla. Vybavení zdravotnickou - v I.PP je nedokončený sprchový kout a samostatné splachovací WC s umyvátkem, v I.NP je koupelna v rekonstrukci a samostatné WC s umyvátkem, ve II.NP je v koupelně vana a umyvadlo a samostatné WC s umyvátkem.

Objekt v průměrném St stavu ke kompletní a nákladné rekonstrukci.

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 |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

ZNALECKÝ POSUDEK

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. Poslední platná CM č.10 oceňovala uvedené pozemky p.č.2183 a 2184 v k.ú. Pisárky částkou 3 050,- Kč/m².

Pro tyto pozemky odhaduji obvyklou cenu vzhledem k jejich situování a přístupnosti na částku 6 000,- Kč/m².

Venkovní úpravy: dřevěná venkovní pergola, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí u ulice
Výšina a trvalé porosty.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Pisárky

Popis: Prodej stavebního pozemku 3 627 m² Brno - Pisárky 40 651 650 Kč (11 208 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 3.627 m² na Červeném kopci v Brně - Pisárkách. Aktuální využití pozemku 1.900 m² čisté bydlení (BC, IPP 0.1). Využití dle nového ÚP: 3.627 m² rodinné bydlení (B/d2), výšková úroveň zástavby do 10 m, nový ÚP tedy umožní až 3 podlažní RD/(viladomy). Rozložení pozemku: 20 x 170 m, rovinný až mírně svažité, inženýrské sítě na hranici pozemku, komunikace - obecní, zpevněná, místy jednosměrná. Pozemek se nachází v blízkosti lesa (severní hranice i s lesem přímo sousedí) a nabízí krásný výhled na dominanty města Brna.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v horší poloze	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemky v příkrém svahu	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
40 651 650	3 627	11 208,06	0,58	6 500,67

Název: pozemek Bystrc

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 646 m² Brno - Bystrc 6 900 000 Kč (4 192 Kč za m²)
k prodeji pozemek o celkové ploše 1646m², v žádané lokalitě Brno - Bystrc. Uliční šíře pozemku je 8m. Na parcele jsou dva objekty o výměře 44m² a 56m², každé z nich má své evidenční číslo. Inženýrské sítě v dosahu. V okolí je veškerá občanská vybavenost.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,10
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemky	1,10			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 900 000	1 646	4 191,98	1,09	4 569,26

Zjištěná průměrná jednotková cena	5 534,97 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2183	153	6 000,00		918 000
zahrada	2184	648	6 000,00		3 888 000
Celková výměra pozemků		801	Hodnota pozemků celkem		4 806 000

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 Výšina, zpevněné plochy, oplocení a trvalé porosty.				
2184	1 000 000,00 1	1 Kč/1	1 000 000 Kč	80 %	200 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					200 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p.400

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP	
	150,10*0,8 = 120,08 m ²
I.NP	
	134,42*0,8 = 107,54 m ²
II.NP	
	134,42*0,8 = 107,54 m ²
	335,15 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	9,40*14,30+2,80*5,60 =	150,10	3,00 m
I.NP	9,40*14,30 =	134,42	3,00 m
II.NP	9,40*14,30 =	134,42	2,80 m
		418,94 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	150,10*3,00 =	450,30
NP	vrchní část	134,42*5,80 =	779,64
Z	střešní část	134,42*0,50 =	67,21
Obestavěný prostor - celkem:			1 297,15 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné, prolévané betonem bez funkční izolace
2. Zdivo	zděné tl. do 50 cm
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	hladká + probarvená stěrka
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	kovové, betonové
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	vlýsky
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	45 000 Kč/m ²
Množství	335,15 m ²
Reprodukční cena	15 081 840 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	648 519	648 519	5,14
2. Zdivo	24,30	3 664 887	3 664 887	29,07
3. Stropy	9,30	1 402 611	1 402 611	11,13
4. Střecha	4,20	633 437	633 437	5,03
5. Krytina	3,00	452 455	452 455	3,59
6. Klempířské konstrukce	0,70	105 573	105 573	0,84
7. Vnitřní omítky	6,40	965 238	965 238	7,66
8. Fasádní omítky	3,30	497 701	497 701	3,95
9. Vnější obklady	0,40	60 327	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	361 964	361 964	2,87
11. Schody	3,90	588 192	588 192	4,67
12. Dveře	3,40	512 783	110 000	0,87
13. Okna	5,30	799 338	500 000	3,97
14. Podlahy obytných místností	2,30	346 882	400 000	3,17
15. Podlahy ostatních místností	1,40	211 146	120 000	0,95
16. Vytápění	4,20	633 437	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,00	603 274	603 274	4,79
18. Bleskosvod	0,50	75 409	75 409	0,60
19. Rozvod vody	2,80	422 292	422 292	3,35
20. Zdroj teplé vody	1,60	241 309	241 309	1,91
21. Instalace plynu	0,50	75 409	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	437 373	437 373	3,47
23. Vybavení kuchyně	0,50	75 409	65 000	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	754 092	250 000	1,98
25. Záchod	0,40	60 327	60 000	0,48
26. Ostatní	3,00	452 455	0	0,00
Upravená reprodukční cena			12 605 234 Kč	
Množství			335,15 m ²	
Základní upravená jedn. cena (JC)			37 610 Kč/m ²	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	134
Užitná plocha (UP)	[m ²]	335
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 297,15
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	37 610
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	37 610
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	12 605 067
Stáří	roků	115
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 042 027

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK v čase.

Užitná plocha:	335,15 m ²
Obestavěný prostor:	1 297,15 m ³
Zastavěná plocha:	134,42 m ²
Plocha pozemku:	801,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

rodinný dům Jundrov

Popis:

Prodej rodinného domu 250 m2, pozemek 272 m2 Brno - Brno-Jundrov, okres Brno-město 9 400 000 Kč

RD Brno -Jundrov CP 272 m2, ZP 160 m2, zahrada 112 m2, 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.

Pozemek:

272,00 m²

Užitná plocha:

250,00 m²

Použité koeficienty:

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 - horší vybavení a ST stav

0,80

K5 Celkový stav

0,80

K6 Vliv pozemku - větší pozemek

1,15

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - vila

1,05

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný dům; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - vila;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 400 000	250,00	37 600	0,81	30 456



Zdroj: RK



Zdroj: RK

Název:	rodinný dům Brno-Bystrc			
Popis:	Prodej rodinného domu 146 m ² , pozemek 87 m ² 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 m ² , garáž u domu o velikosti 23 m ² 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 ² , v prvním patře domu se nachází byt 3+kk s terasou 23 m ² o velikosti 86,21 m ² 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 ²			
Užitná plocha:	140,00 m ²			

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 - horší vybavení a St stav	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - vila	1,05



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 - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - vila;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 900 000	140,00	63 571	0,84	53 400

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

Pozemek: 159,00 m²

Užitná plocha: 263,00 m²

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 - horší ST stav a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - vila	1,05



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 - lepší nemovitost - vila;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 990 000	263,00	49 392	0,81	40 008

Název: rodinný dům Brno - Pisárky

Popis: Prodej rodinného domu 201 m², pozemek 771 m² 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 m²

Užitná plocha: 201,00 m²

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 - horší ST stav a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost	1,05



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 - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 990 000	201,00	44 726	0,70	31 308

Název: rodinný dům Troubsko

Popis: Prodej rodinného domu 127 m², pozemek 389 m² 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 m², ZP a nádvoří 236 m², zahrada 153m², užitná plocha 127m².. Po kompletní rekonstrukci (novostavba), řadový RD

Pozemek: 389,00 m²

Užitná plocha: 127,00 m²

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 - horší provedení a ST stav	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost	1,05



Zdroj: RK

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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 970 000	127,00	47 008	0,81	38 076

Název: rodinný dům Žebětín

Popis: Prodej rodinného domu 105 m², pozemek 107 m² U Hájovery, 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 m²). 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.

Pozemek: 107,00 m²

Užitná plocha: 105,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,95

K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt 1,00

K3 Poloha - v lepší poloze 1,10

K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu 0,80

K5 Celkový stav 0,80

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 1,05



Zdroj: RK

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 150 000	105,00	49 048	0,84	41 200

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklá cena rodinného domu zapsaného na LV 635 v k.ú. Pisárky by se mohla pohybovat v rozmezí od 10,0 do 13,0 mil. Kč a to vzhledem k jeho situování, stavebnětechnickému stavu ale zejména zvyšující se poptávce po nemovitostech v poslední době.

Minimální jednotková porovnávací cena	30 456 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 075 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 400 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	39 075 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	335,15 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	13 095 986 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota

Obvyklé nájemné v místě a čase: 20 000,- Kč měsíčně. Vzhledem k jeho současnému stavebnětechnickému stavu je výnosová hodnota objektu nulová.

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory				30 000	360 000

Celkový výnos za rok:**360 000****Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	12 605 067
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	360 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	342 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 000
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	8 824
Opravy a údržba	3,00 % * RC	Kč/rok	378 152
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	389 976
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

ODŮVODNĚNÍ

Porovnávací hodnota	13 095 986 Kč
Věcná hodnota	10 048 027 Kč
z toho hodnota pozemku	4 806 000 Kč

Silné stránky

- klidná a vyhledávaná lokalita
- dostatečně velký pozemek

Slabé stránky

- nutnost rekonstrukce objektu
- výrazně svažité pozemky v JV svahu poměrně špatně příjezdné

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu oceňovaného rodinného domu odhaduji na částku 13 mil. Kč

Obvyklá cena

13 000 000 Kč

slovy: Třináctmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.0

ZÁVĚR

Obvyklou cenu rodinného domu č.p.400 na pozemku p.č.2183 a pozemky p.č.2183 a p.č.2184 vše zapsané na LV 635 v k.ú. Pisárky odhaduji na částku 13 000 000,- Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
fotodokumentace	4
snímek z PM	1
situování	2
výpis z KN	2
dispozice podlaží	1

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. 6410-13/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6410.

V Bystřici pod Hostýnem 12.2.2021

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

PŘÍLOHY

interiéry



interiéry



interiéry





dvorní pohled od SZ



předzahrádka k JV



zahrada p.č.2184



dřevěný altán







prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2020 13:15:02

Obec: 582786 Brno

List vlastnictví: 635

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v druzích obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Hrást-město, kód: 702.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2020 13:15:02

Obec: 582786 Brno

List vlastnictvi: 635

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v osmennm obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotoveno: 25.06.2020 13:26:28

Podpis, razitko:

Riseni pu:

Kancelarij jsou v dlešním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČS
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 2

