

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6651-105/2022 - 1



o ceně obvyklé rodinného domu zapsaného na LV 1444 v k.ú. Bosonohy - dodatek č.1

**Zhotovitel:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559      DIČ: CZ5704152201      datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6651

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>14 000 000 Kč</b>
---------------------	----------------------

**Počet stran:** 26

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 15.12.2023

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 19.12.2023

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

ocení rodinný dům č.p.200 v ulici Pražské v Brně - Bosonohách zapsaný na LV 1444 v k.ú.Bosonohy jako podklad pro dražbu

# NÁLEZ

## Místopis

Místní část Bosonohy na Z okraji Brna asi 2 km západně od sídliště Bohuniáce a 8 km od centra města. V místní části obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost. Napojení na město MHD.

Oceňovaný RD po pravé straně ulice Pražské ve stávající řadové zástavbě - viz. situace v příloze.

## Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Bosonohy

Adresa nemovité věci: Pražská 200, 642 00 Brno, Bosonohy

## Vlastnické a evidenční údaje

Radka Nemečková, Pražská 200, 642 00 Brno, podíl 1 / 1

## Podklady

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

## Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.10.2022, 15.12.2023 za přítomnosti znalce.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

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

917/1 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

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

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

---

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Komentář: viz. LV v příloze

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

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

## **Dokumentace a skutečnost**

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění je provedeno na základě vlastní venkovní prohlídky náhradní metodikou neboť nebyla umožněna prohlídka nemovitosti.

## **Celkový popis nemovité věci**

Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru, ocenění provedeno náhradní metodikou.

### **Dispoziční řešení: předpokládané**

Středový řadový dům se sedlovou střechou a podkrovím, do dvora přízemní přístavba s nízkým půltovným krovem. Velikost pravděpodobně 4+1.

### **Technické řešení: předpokládané**

Standartní zděný dům z 30 let po kompletní rekonstrukci. Pravděpodobně zděný na betonových izolovaných základech. Stropy keramické, schodiště betonové, střecha sedlová, krytinu tvoří pálená taška. Klempířské konstrukce z poplast. plechu. Venkovní zateplená fasáda, vnitřní štukové. Koupelna, WC a kuch. linka má keramickou dlažbu a obklad, podlahy obytných místností jsou plovoucí, ostatní kombinace PVC a ker. dlažby. Okna jsou plastová standartní, dveře dřevěné do ocelových zárubní, vrata v I.NP jsou dřevěná. V objektu jsou provedeny standartní rozvody zdravotnické (v koupelně vana, umyvadlo a sprchový kout, samostatné spl. WC), ústředního vytápění (plynový kotel s ohřevem TUV a otopné panely), rozvody silnoproudu 400/240 V, slaboproudu a STA.

Objekt ve velmi dobrém stavebnětechnickém stavu.

## **Obsah**

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. rodinný dům č.p.200

### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. ostatní stavby

### **3. Hodnota pozemků**

3.1. pozemky

### **4. Výnosová hodnota**

4.1. výnosová hodnota

## **5. Porovnávací hodnota**

5.1. porovnávací hodnota

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

## 1. Věcná hodnota staveb

### 1.1. rodinný dům č.p.200

Věcná hodnota dle THU
-----------------------

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	$155,68 * 0,8 = 124,54 \text{ m}^2$
podkroví	$115,08 * 0,7 = 80,56 \text{ m}^2$
	<b>205,10 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	$13,70 * 8,40 + 7,00 * 5,80 =$	155,68	3,00 m
podkroví	$13,70 * 8,40 =$	115,08	2,50 m
		<b>270,76 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní část I.NP	$13,70 * 8,40 * 3,00 =$	345,24
NP	vrchní část I.NP přístavba	$7,00 * 5,80 * 2,80 =$	113,68
Z	střešní část	$13,70 * 8,40 * (0,80 + 2,50 / 2) + 7,00 * 5,8 - 1,50 / 2 =$	275,76
Obestavěný prostor - celkem:			<b>734,68 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné dodatečná izolace
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	keramické
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	poplastované
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnější obklady	sokl z keramického obkladu
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené

13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, spr.kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	SLP, VZT, STA

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	156
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	205
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	734,68
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 612 156
Stáří	roků	88
Další životnost	roků	27
Opotřebení	%	30,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>4 628 509</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. ostatní stavby

vedlejší stavba ve dvoře, venkovní úpravy kolem domu, oplocení a přípojky IS.

#### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	4 628 509,20
Procento příslušenství	%	15,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>694 276,38</b>

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

Obvyklou cenu pozemků vzhledem k jejich situování a přístupnosti na částku 7 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	pozemky Soběšice
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 1 160 m <sup>2</sup> Klarisky, Brno - Soběšice 4 900 000 Kč (4 224 Kč za m <sup>2</sup> )

Velmi zajímavá dlouhodobá investiční příležitost koupě souborů (nejen) stavebních pozemků v jedné z nejlukrativnějších částí Brna městské části Soběšice.

Jde o prodej id. 1/9 podílů na stávajících již stavebních a zasít'ovaných pozemcích, dále prodeji spolu podílů na pozemcích nově navržených v nové změně územního plánu jako stavební, dále pozemků určených k rekreaci a lesních pozemků.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	1,00
poloha pozemku - v horší poloze v křižovatce ulic	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - zastavitelný v celkové výměře	1,05
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek je podíl 1/9	1,50



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 900 000	1 160	4 224,14	1,28	<b>5 406,90</b>

**Název:** pozemek Jehnice

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 798 m2 Blanenská, Brno - Jehnice  
8 500 000 Kč (10 652 Kč za m2)

k prodeji stavební pozemek v krásné lokalitě Brno - Jehnice. Prodává se včetně projektové dokumentace a stavebního povolení platného do 3/2023. Má obdélníkový tvar a terén mírně svažitý. Pozemek je vhodný pro výstavbu samostatně stojícího patrového rodinného domu

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	1,00
poloha pozemku - v horší poloze	0,90
dopravní dostupnost - lépe dostupný	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek ale sd vydaným SP	0,90



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
8 500 000	798	10 651,63	0,77	<b>8 201,76</b>

**Název:** pozemek Bosonohy

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 1 126 m2 Brno - Brno-Bosonohy, okres Brno-město  
4 350 000 Kč (3 863 Kč za m2)

pozemek o celkové rozloze 1 126 m2, který se nachází ve vyhledávané lokalitě v srdci přírody Brno - Bosonohy. Pozemek má nyní IS (studna, elektřina 230/400V). Pro odvádění splaškové vody je třeba zbudovat čistírnu odpadních vod nebo jímku. Pozemek obdélníkového tvaru s šíří 25,4 m a délkou 50 m, je nyní určen dle ÚP města Brna pro výstavbu rekreačního objektu do zastavěné plochy 50 m2 - přízemní objekt s



obytným podkrovím. Schválením nového územního plánu města Brna, se stane pozemek rezervou pro výstavbu rodinných domů. Příjezd k pozemku je po nezpevněné komunikaci.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,10
dopravní dostupnost - lépe dostupné	1,10
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavené	1,50
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemky	1,10



<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> ]
4 350 000	1 126	3 863,23	1,80	<b>6 953,81</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	5 406,90 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 854,16 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	8 201,76 Kč/m <sup>2</sup>

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	956	341	7 000,00		2 387 000
zahrada	957	564	7 000,00		3 948 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>905</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>6 335 000</b>

**4. Výnosová hodnota**

**4.1. výnosová hodnota**

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

**Analýza tržního nájemného**

**Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				30 000	360 000	6,00
	<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	6 612 156
<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	0,07 % * RC	Kč/rok	4 629
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	66 122
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	73 751
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	268 249
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>4 470 817</b>

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. porovnávací hodnota

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK v čase.

<b>Užitná plocha:</b>	205,10 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	734,68 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	155,68 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	905,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>rodinný dům Brno-Bystrc</b>
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 146 m <sup>2</sup> , pozemek 87 m <sup>2</sup> 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 <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> , v prvním patře domu se nachází byt 3+kk s terasou 23 m <sup>2</sup> o velikosti 86,21 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
<b>Pozemek:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	87,00 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 - podobné vybavení a St stav	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,20
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	1,20	<b>76 285</b>

**Název: rodinný dům Troubsko**

**Popis:** 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

**Pozemek:** 389,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 127,00 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 - podobné provedení a ST stav	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,20
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 provedení 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> ]
5 970 000	127,00	47 008	1,20	<b>56 410</b>

**Název: rodinný dům Žebětín**

**Popis:** 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 přebytečným výkonem ukládaným do ohřevu teple užitkové vody. Dům je situován v původní zástavbě pod

lesem.

**Pozemek:** 107,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 105,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,95

K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt 1,00

K3 Poloha - v lepší poloze 1,05

K4 Provedení a vybavení - lepší provedení a St stavu 1,05

K5 Celkový stav 1,05

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost 1,00



Zdroj: RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - lepší provedení a St stavu; 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> ]
5 150 000	105,00	49 048	1,32	64 743

**Název:** RD Jehnice

**Popis:** Prodej rodinného domu 208 m<sup>2</sup>, pozemek 243 m<sup>2</sup> Brno - Jehnice, okres Brno-město

16 740 000 Kč

k prodeji nadstandardní rodinný dům 4+kk s prostornou garáží, terasou a zahradou. Rodinný dům se vyznačuje nejen velkoryse řešeným vnitřním prostorem, ale zejména nadstandardním vybavením (klimatizace ve všech obytných místnostech, dřevěné podlahy, zařizovací předměty, sádrové omítky,...). Residence Bavaria

**Pozemek:** 243,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 208,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00

K3 Poloha - v podobné poloze 1,00

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 - podobný RD 1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;

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> ]
16 740 000	208,00	80 481	0,69	55 532

**Název:** rodinný dům Bosonohy

**Popis:** Prodej rodinného domu 119 m<sup>2</sup>, pozemek 123 m<sup>2</sup> Ztracená, Brno - Bosonohy 11 980 000 Kč

Prodej řadového domu s menším dvorkem - Brno Bosonohy, ulice Ztracená. Jedná se o klidnou okrajovou lokalitu volně navazující na okolní louky a lesy. Ulice Ztracená je slepou ulicí s možností parkování přímo před domem. Dům je po

nedávné kompletní rekonstrukci v naprosto perfektním stavu. Jedná se o přízemní dům s obytným podkrovím dispozice 4+1. Z domu je přístup na menší dvorek o rozloze 45 m<sup>2</sup>, s pergolou a samostatným přístupem z ulice. Ze dvora je rovněž přístupný menší sklep na zeleninu o výměře 6 m<sup>2</sup>. Celková užitná plocha domu 113 m<sup>2</sup> + sklep. Celková výměra pozemku 123 m<sup>2</sup>.

**Pozemek:** 123,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 119,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
11 980 000	119,00	100 672	0,87	<b>87 585</b>

**Název:** **rodinný dům Bosonohy**

**Popis:** Prodej rodinného domu 260 m<sup>2</sup>, pozemek 411 m<sup>2</sup> Brno - Bosonohy, okres Brno-město

12 900 000 Kč

rodinný dům se zahradou, garáží a dostatkem místa pro velkou rodinu. Řadový rodinný dům byl vystavěn v roce 1999

**Užitná plocha:** 260,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - podobný	1,00
K6 Vliv pozemku - s větším pozemkem	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kč:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - s větším pozemkem;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
12 900 000	260,00	49 615	1,08	<b>53 584</b>

**Název:** **rodinný dům Kohoutovicew**

**Popis:** Prodej rodinného domu 107 m<sup>2</sup>, pozemek 127 m<sup>2</sup> Myslivečkova, Brno - Kohoutovice

9 990 000 Kč

Domek má 4 pokoje, velikost 107 m<sup>2</sup>, je patrový a ve velmi dobrém stavu. Patří k němu terasa velká 8 m<sup>2</sup> a pozemek o rozloze 127 m<sup>2</sup>. Za domem najdete také dvorek a dílnu, které si můžete přetvořit k obrazu svému. K dispozici je dokonce vlastní studna, která dům zásobuje užitkovou vodou.

**Pozemek:** 127,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 107,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek;

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
9 990 000	107,00	93 364	0,87	<b>81 227</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Obvyklá cena rodinného domu zapsaného na LV 1444 v by se mohla pohybovat kolem 14 000 000,- Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	53 584 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	67 909 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	87 585 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>67 909 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	205,10 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>13 928 136 Kč</b>

## REKAPITULACE

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům č.p.200	4 628 509,- Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. ostatní stavby	694 276,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. pozemky	6 335 000,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. výnosová hodnota	4 470 817,- Kč
<b>5. Porovnávací hodnota</b>	
5.1. porovnávací hodnota	13 928 136,- Kč

Porovnávací hodnota	13 928 136 Kč
Výnosová hodnota	4 470 817 Kč
Věcná hodnota	11 657 785 Kč
z toho hodnota pozemku	6 335 000 Kč

### Silné stránky

- klidná a vyhledávaná lokalita
- dostatečně velký pozemek
- velmi dobrý ST stav

### Slabé stránky

- nejsou

**Obvyklá cena**

**14 000 000 Kč**

slovy: Čtrnáctmilionů Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu oceňovaného rodinného domu odhaduji na částku 14 mil. Kč

### Závěr

Obvyklou cenu rodinného domu č.p.200 na pozemku p.č.956 a pozemky p.č.956 a p.č.957 vše zapsané na LV 1444 v k.ú. Bosonohy odhaduji na částku 14 000 000,- Kč.

## KONCESNÍ LISTINA

oceňování majetku pro věci nemovité vydaná OkÚ OŽÚ Kroměříž dne 19.3.2001 pod  
č.j.Žk-253/2134/01-Ja/30

V Bystřici pod Hostýnem 19.12.2023

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.



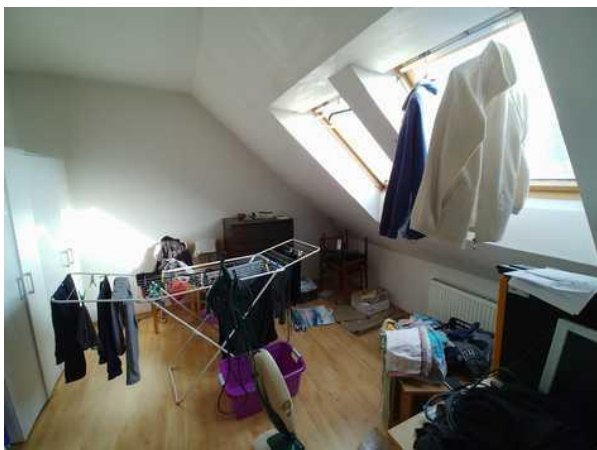
# PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6651-105/2022 1

počet stran A4 v příloze:

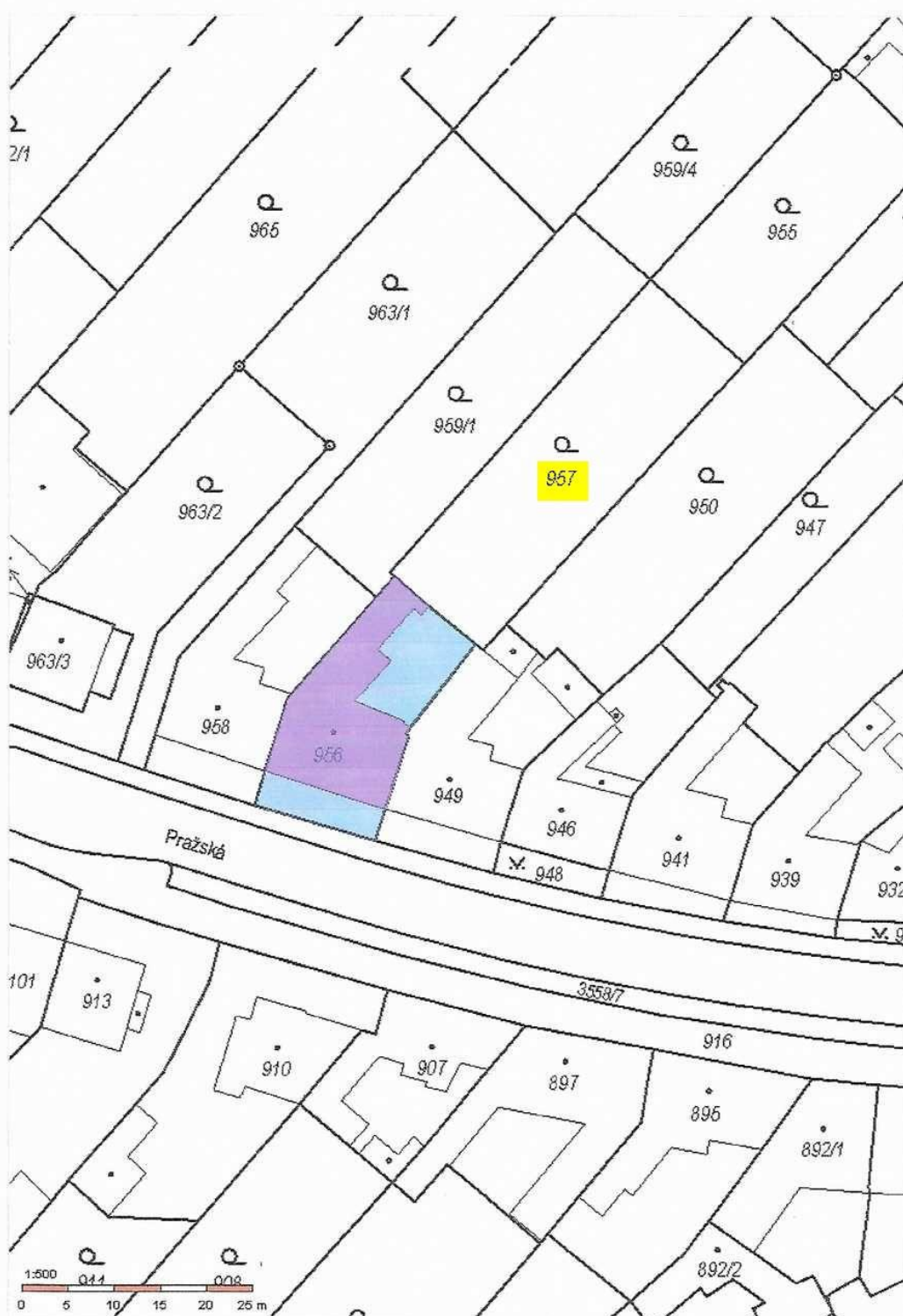
---

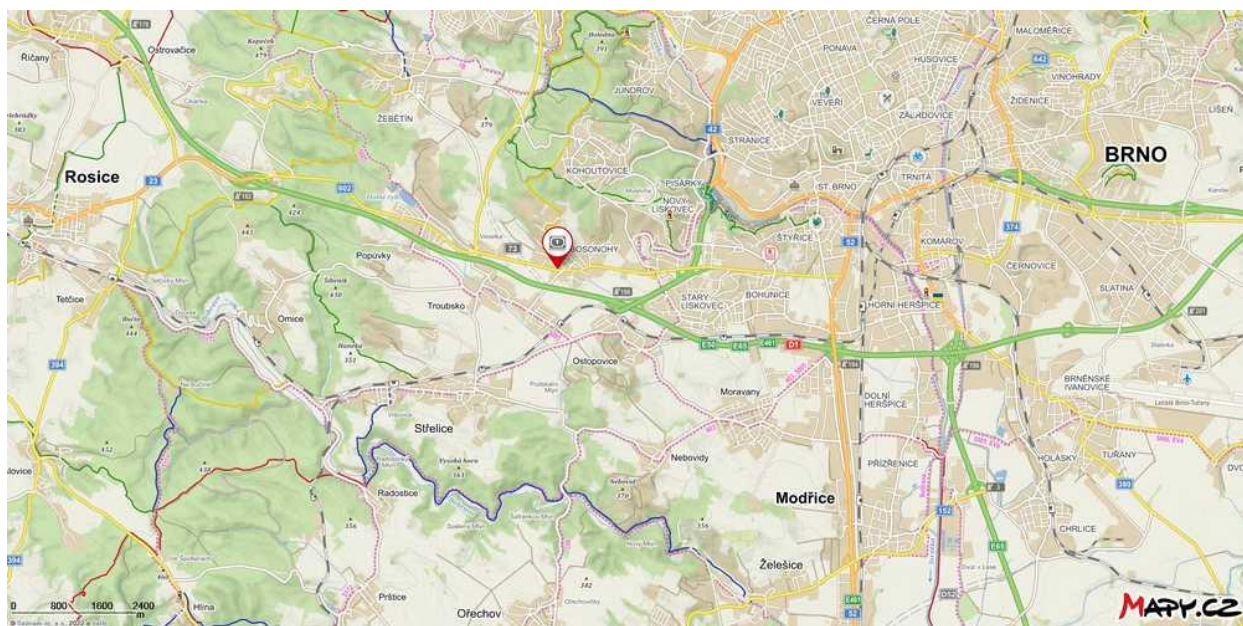
fotodokumentace	3
snímek z PM	1
situování	3
výpis z KN	2











The image is a screenshot of the MAPY.CZ website. The main part of the image is a map showing a residential area in Bosonohy, Czech Republic. A red location pin is placed on a yellow road labeled 'Pražská'. The map includes various street names like 'Holečkova', 'Trojská', and 'Bosonohy'. A scale bar at the bottom left indicates 0, 50, 100, and 150 meters. The MAPY.CZ logo is visible in the bottom right corner of the map area.

On the right side, there is an information panel for the address 'Pražská 200/116'. At the top of the panel is a search bar with the text 'Pražská 200/116' and a search icon. Below the search bar is a small image of a house. The panel contains the following information:

- Pražská 200/116**  
Adresa
- Pražská 200/116, 642 00 Brno - Bosonohy, Česko
- Buttons: Trasa, Uložit, Ověřit, Typy a výlet
- Počasí: 14°
- Další odkazy: [Informace o garce v Katastru nemovitostí](#)
- GPS icon
- Footer: Návědra - Legenda - Mobil - Reliance - Čistina





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2022 13:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
 at.území: 608505 Bosonohy List vlastnictví: 1444

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Nemeczová Radka, Pražská 200/116, Bosonohy, 64200 Brno	725412/3954	

**Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	956	341	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bosonohy, č.p. 200, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 956					
	957	564	zahradka		zemědělský půdní fond

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

**Typ vztahu**

o **Zástavní právo smluvní**

ve výši 3.220.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 6.440.000,- Kč vzniklé do 31.12.2055, budoucí pohledávky do výše 3.220.000,- Kč vzniklé do 31.12.2055

**Oprávnění pro**

Inkasní evropská společnost s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 29195152

**Povinnost k**

Parcela: 956, Parcela: 957

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 202102010 ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-7442/2021-702

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 08.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2022 08:03:14. Zápis proveden dne 10.05.2022.

V-7755/2022-702

Pořadí k 01.04.2021 08:00

**Související zápisy**

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 202102010 ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-7442/2021-702

**Související zápisy**

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 202102010 ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-7442/2021-702

**Související zápisy**

**Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 202102010 ze dne 31.03.2021.

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2022 13:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Území: 608505 Bosonohy

List vlastnictví: 1444

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-7442/2021-702

**Zákaz zřízení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavních práv - dle čl. IV. odst. 4. smlouvy

Oprávnění pro

Inkasní evropská společnost s.r.o., Kubelíkova 1224/42,  
Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 29195152

Povinnost k

Parcela: 956, Parcela: 957

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 202102010 ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-7442/2021-702

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 08.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2022 08:03:14. Zápis proveden dne 10.05.2022.

V-7755/2022-702

Pořadí k 01.04.2021 08:00

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Sdílení a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Darovací smlouva V12 3538/1999 ze dne 16.3.1999. Právní účinky vkladu ke dni 21.4.1999.

POLVZ:414/1999

Z-4100414/1999-702

Pro: Nemečková Radka, Pražská 200/116, Bosonohy, 64200 Brno

RČ/IČO: 725412/3954

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
957	20810	564

Výměra je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovitel:

Vyhotoveno: 02.09.2022 13:20:02

Katastrální úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Zápis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.  
strana 2