

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1790/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

určit cenu obvyklou nemovitostí zapsaných na LV 233::

pozemek parc.č. St. 192 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 366 m², jehož součástí je rodinný dům č.pop. 297, rodinný dům

vše v katastrálním území Vlasatice a obci Vlasatice, okres Brno-venkov
podle stavu ke dni prohlídky tj. 31.1.2024.

*Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj,
katastrální pracoviště Brno-venkov.*

Znalec: Ing. Pavla Húsková
U Vodojemu 1255/21
693 01 Hustopeče
telefon: 606 717 787
e-mail: pavla.huskova@tiscali.cz

Zadavatel: advokát, pan Mgr. Miroslav Lahoda
nám. Komenského 124
66601 Tišnov

OBVYKLÁ CENA	2 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 31.1.2024

Vyhotoveno: V Hustopečích 1.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV 233::

- pozemek parc.č. St. 192 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 366 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.p. 297, rodinný dům

vše v katastrálním území Vlasatice a obci Vlasatice, okres Brno-venkov

podle stavu ke dni prohlídky tj. 31.1.2024.

Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov.

1.2. Účel znaleckého posudku

nakládání s majetkem

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.1.2024 za přítomnosti paní Nikol Kotulkové.

Na podzim 2023 byla znalkyní telefonicky kontaktovaná nájemnice rodinného domu paní Kotulková za účelem domluvy termínu místního šetření. Paní Kotulková byla momentálně zaneprázdněná a další telefonické hovory už nepřijala. V lednu byl telefonicky sjednaný termín místního šetření, který byl několikrát posunutý z důvodu akutního onemocnění dětí paní Kotulkové. Schůzka nakonec proběhla, paní Kotulková navrhla termín poslanou SMS.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- ♦ výpis z katastru nemovitostí LV č. 233 k datu 23.6.2023 pro obec Vlasatice, nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR - Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, aktuální stav ověřený na internetu: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- ♦ kopie katastrální mapy pro katastrální území Vlasatice – zdroj informací internet <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> – viz. text
- ♦ mapa obce Vlasatice a okolí zveřejněná na serveru mapy.cz
- ♦ fotodokumentace pořízená znalkyní dne 31.1.2024
- ♦ údaje sdělené nájemkyní nemovitostí, paní Nikol Kotulkovou
- ♦ skutečnosti zjištěné prohlídkou na místě samém dne 31.1.2024

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 31.1.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 10 realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány 3 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Vlasatice, k.ú. Vlasatice
Adresa nemovité věci: Vlasatice 297, 691 30 Vlasatice

Vlastnické a evidenční údaje

<i>Vlastnické právo</i>	<i>Podíl</i>
Jiráková Jitka, Znojemská 860, 69123 Pohořelice	1/2
Strnadová Sabina, č. p. 149, 69130 Vlasatice	1/2

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena projektová ani stavební dokumentace.

Místopis

Rodinný dům je postavený cca 150 jižně od centra obce Vlasatice, v intravilánu obce naproti základní škole, v obytné zóně, jako řadový vnitřní dům s vraty na levé straně domu. Pozemek zastavěné plochy s rodinným domem je umístěn v rovinném terénu. Od komunikace je oddělený pásem pozemku předzahrádky souběžné s místní komunikací, kterou lze užívat k parkování osobních aut. Rodinný dům je postavený na západní hranici pozemku, východní část je užívaná jako zahrádka s možností pěstování bylin a květin. Ulice je klidnou komunikací bez provozu nákladní dopravy. Parkovací možnosti jsou v průjezdu na dvorek, pouze pro krátkodobé stání při krajnici vozovky a na obecním pozemku předzahrádky.

Okolní zástavbu oceňované nemovitosti tvoří obdobné rodinné domy s dvorky a zahrádkami v řadové uliční zástavbě. Z hlediska územního plánu je stavba v ploše sloužící pro bydlení.

Vlasatice jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Nacházejí se v Dyjsko-svrateckém úvalu. Žije zde 963 obyvatel.

Vybavenost obce: obecní úřad, pošta, knihovna, obchod se smíšeným zbožím COOP, základní škola II. stupně a mateřská škola se zahradou, sportovní hřiště, zámek Vlasatice, kostel, dětské hřiště. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci s čističkou odpadních vod i veřejný vodovod.

Na oceňovaných nemovitostech neváznou věcná břemena ani jiná omezení vlastnického práva.

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: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

5140/136 Obec Vlasatice, č. p. 149, 69130 Vlasatice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný rodinný dům je jednopodlažní, nepodsklepený, bez stavebně upraveného podkroví v sedlové střeše. Vstup do objektu je vraty na levé straně domu do průjezdu, odtud na dvorek, ze kterého je přístup do obytné části domu, do zemního sklepa a do vedlejší stavby dříve užívané jako chlévy. Zemní sklep nebyl při místním šetření prohlídnutý ani zaměřený, protože dveře na schodiště vedoucí do sklepa byly zkřížené, vylomené z pantů a nešly otevřít. Vedlejší stavby jsou provizorně zastřešené, s propadlými stropy, na konci technické životnosti. Oprava se zdá neekonomická, objekt je určený k demolici.

Pozemek parc.č. St. 192 je zastavěný rodinným domem do tvaru „L” na západní části pozemku, obytné místnosti jsou na jihozápadní hranici. Východní strana pozemku zastavěné plochy je užívaná jako dvorek s malou zahrádkou a hnojníkem.

Orientace pozemku je západ (ulice)- východ (zahrada). Nemovitosti jsou přístupné z veřejné komunikace.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 297

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je postavený do písmene „L“, je jednopodlažní, nepodsklepený, zastřešený sedlovou střechou bez stavebně upraveného podkroví.

Objekt bydlení je založený na mělkých základech bez hydroizolace, zdivo je smíšené, téměř výhradně z nepálené cihly, stropy dřevěné trámové se záklopem dřevěnými deskami vyplněnými rákosovými rošty, světlá výška stropů je ve třech výškových úrovních. Střecha sedlová, krov dřevěný trámový, dvorní (nižší) sedlo je vetknuté do uliční fronty. Krytina pálená taška, nad dvorní částí břidličná taška. Klempířské konstrukce jsou částečné- parapety na dvou oknech do ulice a část okapů, svod jen do ulice. Okna dřevěná dvojitá, s oprýskaným nátěrem, dveře v obložkových zárubních, dvoje dveře chybí. Podlahy jsou v obytných místnostech plovoucí lamino nebo PVC bez ukončovacích a přechodových lišt, v ostatních místnostech je volně ložené PVC, keramická dlažba nebo betonová stěrka. Objekt bydlení je napojený na rozvod elektro, vody, vytápění je pouze mobilními elektrickými přímotopy.

Informace o rodinném domě byly podány nájemkyní paní Kotulkovou a byly zjištěné při místním šetření. Dle použitých materiálů, dispozici místností a půdorysu byl postavený před cca 140 lety.

Po dobu užívání RD nebyla provedena zásadní rekonstrukce, pouze udržovací práce. Před asi 40 lety byla v domě zařízena koupelna současně s napojením domu na inženýrské sítě, WC a kuchyně, byly vyměněné některé povrchy podlah a vnitřní obklady. Před asi 15 lety byly nad uliční frontou vyměněné okapy a svody.

Nemovitost je v průměrném stavu odpovídajícímu stáří stavby, na konci životnosti jsou prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

nadzemní podlaží

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
ložnice	16,50 m ²	1,00	16,50 m ²
pokoj	14,10 m ²	1,00	14,10 m ²
kuchyň	15,10 m ²	1,00	15,10 m ²
koupelna	5,00 m ²	1,00	5,00 m ²
komora	4,90 m ²	1,00	4,90 m ²
WC	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
chodba	14,00 m ²	1,00	14,00 m ²
komora	6,80 m ²	1,00	6,80 m ²
pokoj	16,40 m ²	1,00	16,40 m ²

průjezd 26,95 m² 0,00 0,00 m²

93,80 m²

93,80 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
nadzemní podlaží	11,94×7,32+8,24×7,61+2,73×5,48 =	3,05 m
		165,07 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní podlaží	(11,94×7,32+8,24×7,61+2,73×5,48)×(3,05) = 503,46
Z	zastřešení	(11,94×7,32×(0,45+2,20/2))+(11,52×5,48×1,78/2+7,12×2,04×0,35) = 196,74
Obestavěný prostor - celkem:		700,20 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	mělké založení bez izolace
2. Zdivo	smíšené
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenná hladká
9. Vnější obklady	dřevěné desky
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Podlahy obytných místností	PVC, laminátová plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	volně ložené PVC, keramická dlažba, beton
16. Vytápění	elektrické přímotopy
17. Elektroinstalace	světelná, motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 500 Kč/m ³
Množství	700,20 m ³
Reprodukční cena	4 551 277 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	373 205	373 205	9,18
2. Zdivo	21,20	964 871	964 871	23,74
3. Stropy	7,90	359 551	359 551	8,85
4. Střecha	7,30	332 243	332 243	8,17
5. Krytina	3,40	154 743	154 743	3,81
6. Klempířské konstrukce	0,90	40 961	40 961	1,01
7. Vnitřní omítky	5,80	263 974	263 974	6,49
8. Fasádní omítky	2,80	127 436	127 436	3,14
9. Vnější obklady	0,50	22 756	22 756	0,56
10. Vnitřní obklady	2,30	104 679	104 679	2,58
11. Schody	1,00	45 513	0	0,00
12. Dveře	3,20	145 641	145 641	3,58
13. Okna	5,20	236 666	236 666	5,82
14. Podlahy obytných místností	2,20	100 128	100 128	2,46
15. Podlahy ostatních místností	1,00	45 513	45 513	1,12
16. Vytápění	5,20	236 666	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,30	195 705	195 705	4,82
18. Bleskosvod	0,60	27 308	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	145 641	145 641	3,58
20. Zdroj teplé vody	1,90	86 474	86 474	2,13
21. Instalace plynu	0,50	22 756	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	141 090	141 090	3,47
23. Vybavení kuchyně	0,50	22 756	22 756	0,56
24. Vnitřní vybavení	4,10	186 602	186 602	4,59
25. Záchod	0,30	13 654	13 654	0,34
26. Ostatní	3,40	154 743	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 064 290 Kč	
Množství			700,20 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 804 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S 9,18	100,00	9,18	9,18	140	175	80,00	7,3440
2. Zdivo	S 23,74	100,00	23,74	23,74	140	140	100,00	23,7400
3. Stropy	S 8,85	100,00	8,85	8,85	140	140	100,00	8,8500
4. Střecha	S 8,17	100,00	8,17	8,17	140	140	100,00	8,1700
5. Krytina	S 3,81	100,00	3,81	3,81	140	140	100,00	3,8100
6. Klempířské konstrukce	S 1,01	100,00	1,01	1,01	15	55	27,27	0,2754

7. Vnitřní omítky	S	6,49	100,00	6,49	6,49	140	140	100,00	6,4900
8. Fasádní omítky	S	3,14	100,00	3,14	3,14	140	140	100,00	3,1400
9. Vnější obklady	S	0,56	100,00	0,56	0,56	140	140	100,00	0,5600
10. Vnitřní obklady	S	2,58	100,00	2,58	2,58	40	40	100,00	2,5800
12. Dveře	S	3,58	100,00	3,58	3,58	140	140	100,00	3,5800
13. Okna	S	5,82	100,00	5,82	5,82	140	140	100,00	5,8200
14. Podlahy obytných místností	S	2,46	100,00	2,46	2,46	10	47	21,28	0,5235
15. Podlahy ostatních místností	S	1,12	100,00	1,12	1,12	40	47	85,11	0,9532
17. Elektroinstalace	S	4,82	100,00	4,82	4,82	40	40	100,00	4,8200
19. Rozvod vody	S	3,58	100,00	3,58	3,58	40	40	100,00	3,5800
20. Zdroj teplé vody	S	2,13	100,00	2,13	2,13	40	40	100,00	2,1300
22. Kanalizace	S	3,47	100,00	3,47	3,47	40	45	88,89	3,0845
23. Vybavení kuchyně	S	0,56	100,00	0,56	0,56	40	40	100,00	0,5600
24. Vnitřní vybavení	S	4,59	100,00	4,59	4,59	40	45	88,89	4,0801
25. Záchod	S	0,34	100,00	0,34	0,34	40	45	88,89	0,3022
Součet upravených objemových podílů:				100,00		Opotřebení:			94,4000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	165
Užitná plocha (UP)	[m ²]	94
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	700,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 804
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 804
Reprodukční hodnota (RC × OP)	[Kč]	4 063 940
Stáří	roků	
Opotřebení	%	94,40
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	227 581

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 297

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	93,80 m ²
Obestavěný prostor:	700,20 m ³
Zastavěná plocha:	165,07 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Branišovice			
Lokalita:	Branišovice 23, Brno-venkov			
Popis:	Branišovice 23, Brno-venkov řadový rodinný dům s aktuální dispozicí 3+1, určený ke kompletní rekonstrukci v obci Branišovice, cca 5 minut od Pohořelic a 25 minut od Brna. Dům má 86 m ² podlahové plochy a stojí na pozemku o výměře 453 m ² . Dům je možné do budoucna rozšířit o obytné podkroví, v současné chvíli není obydlený, vše je připraveno na okamžitou rekonstrukci. Dům je napojen na obecní vodovod, elektřinu a plyn. Kanalizace před domem je připravena k napojení do domu.			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	řadový			
Pozemek:	453,00 m ²			
Užitná plocha:	86,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 650 000	86,00	30 814	0,81	24 959



Zdroj: vlastní databáze

Název: RD Příbice

Lokalita: Příbice 289, Brno-venkov

Popis: Příbice 289, Brno-venkov

doměk s uzavřeným dvorem v obci Příbice. Dispozice domu: Přízemní nepodsklepený dům, v řadové zástavbě. Stáří zhruba 80 let. Majitelé vlastní dům asi 25 let a udělali modernizaci kuchyně, koupelny, WC a přistavili pokoj do dvorního traktu. V přední části domu máte k dispozici 2+1 s jídelnou, samostatnou koupelnou a WC. Hosté mohou přenocovat v zadní části domu, který je částečně podsklepen. Zastavěná plocha a nádvoří je 224 m². Uliční šířka dome je cca 8 m, délka pozemku je 29 m. Stav domu: Dům byl postaven zhruba před 80 lety ze smíšeného zdiva. Dům je zateplený, po celé délce přední zdi domu je plechová izolace proti vlhkosti. Na střeše je jeden prasklý trám. Inženýrské sítě: Elektrina – v hliníku, 380 a 230 V Voda – rozvod teplé a studené vody Vytápění – etážové tubro kotlem na zemní plyn Kanalizace – napojeno na obecní přípojku

Pozemek: 224,00 m²

Užitná plocha: 98,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,05

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,05

K5 Celkový stav 1,05

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč] k 20.8.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 050 000	98,00	20 918	1,16	24 265

Název: RD Dolní Dunajovice

Lokalita: Dolní Dunajovice, Sklepní 318

Popis: řadový RD 3+1 o CP 249 m² a podlahové ploše 111 m² v obci Dolní Dunajovice, okres Břeclav. Dům je částečně podsklepený a ze smíšeného zdiva. Okna plastová, podlahy beton, střecha sedlová. IS - elektrina 220/380V -původní, kanalizace, obecní vodovod, plyn. Ohřev vody je el. bojler, vytápění je ústřední plynové. V přízemí se nachází kuchyň, a dva pokoje, které jsou průchozí. V přistavované části se nachází pokoj, ze kterého se jde do koupelny a wc (zvlášť.). Je zde i komora. Vchod do tohoto pokoje je možné i ze dvora. Dům je částečně podsklepený, nachází se vedle sklepa i lisovna. Dům je vlhký a je určený k rekonstrukci. Možnost vjezdu a parkování je v průjezdě. Za domem se nachází oplocená , rovinatá zahrada o CP 392m² , která není ve vlastnictví majitele ale je možno ji využívat , pronajmout nebo odkoupit.,

Dispozice: 3+1

Pozemek: 249,00 m²

Užitná plocha: 111,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: valuo, vlastní
databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.1.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 590 000	111,00	23 333	0,90	21 000

Minimální jednotková porovnávací cena	21 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 408 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 959 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	23 408 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	93,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 195 670 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 195 670 Kč
Věcná hodnota stavby	227 581 Kč

Silné stránky

- umístění rodinného domu v širším centru v klidné ulici

Slabé stránky

- technický stav domu, zvýšená vlhkost, tepelně izolační vlastnosti stavebních materiálů
- průchozí místnosti, pokoj bez přímého osvětlení a větrání
- RD před celkovou rekonstrukcí nebo demolicí
- malá výměra pozemku

Obvyklá cena**2 200 000 Kč**

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovit obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV 233::

pozemek parc.č. St. 192 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 366 m², jehož součástí je rodinný dům č.pop. 297, rodinný dům

vše v katastrálním území **Vlasatice** a obci **Vlasatice**, okres **Brno-venkov** podle stavu ke dni prohlídky tj. **31.1.2024**.

Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov.

Obvyklá cena

2 200 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 21.6.2004 č.j. Spr 1839/2003 pro základní obory

- ekonomika, odvětví cen a odhady se specializací nemovitosti
- stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1790/2024.

V Hustopečích 1.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavla Húsková
U Vodojemu 1255/21
693 01 Hustopeče



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Katastrální mapa
Fotodokumentace

umístění v obci



ortofoto



Fotodokumentace rodinného domu



dvorní část



kuchyně



koupelna



pokoj do ulice



průchozí pokoj



pokoj do ulice



chodba



vedlejší stavby