

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5679-4/2017

NEMOVITOST: Rodinný dům - bez nebytových prostor
rodinný dům na LV 242 v k.ú. Dvorská

Adresa nemovitosti: Dvorská 14, 60200
Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Dvorská, kód k.ú. 633895, LV 242
Ostatní stavby: venkovní úpravy, vedlejší stavby
Pozemky: 304, 305/1, 306/1, 306/2, 306/5, 306/8, 307/1, 307/3
Vlastník stavby: Jan Tauš, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přibyslav, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Karla Taušová, Bzenecká 4171/18, 62800 Brno, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku: Jan Tauš, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přibyslav, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Karla Taušová, Bzenecká 4171/18, 62800 Brno, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL : Dražební společnost Morava s.r.o.; č. obj. : 9.1.2016

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 760 01 Zlín
telefon: e-mail:
IČ: 26275953 DIČ: CZ26275953

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělidla 1406, 768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

ÚČEL OCENĚNÍ: Obvyklá cena nemovitosti jako podklad pro zpeněžení majetku v insolvenční (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA 1 900 000 Kč

Datum místního šetření: 12.1.2017 Datum zpracování : 16.1.2017

Počet stran: 16 stran Počet příloh: 8 Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.25

V Bystřici pod Hostýnem, dne 16.1.2017

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 2000 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře
 ostatní

SOUČASNÝ STAV

Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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 - samota
 Počet obyvatel: 377 440 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná
 Vytápění: ústřední / etážové - tuhá paliva
 Energetický průkaz stavby: Není
 Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozesta- věnost
	Obytná/ Nebyt.					
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%
4+1	286 / 0	0	3 633	1 045	127	100,00

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 919 081 Kč
Výnosová hodnota	2 127 783 Kč
Věcná hodnota	4 913 276 Kč
Obvyklá cena	1 900 000 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

Porovnáním s realizovanými prodeji podobných nemovitostí v dané lokalitě, odhaduji obvyklou cenu nedokončené stavby rodinného domu s příslušenstvím a pozemky zapsaných na LV 242 v k.ú. Dvorská na částku **1 900 000,- Kč**

Výhody:

- klidná lokalita v mírném JZ svahu
- velká výměra pozemků

Nevýhody:

- stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku
- pozemky příjezdné pouze po nezpevněné polní cestě
- zanedbaná údržba rozestavěného objektu

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Město Brno, místní část Dvorská na trase Brno-Tuřany - Šlapanice asi 2 km východně od Tuřan. Objekt umístěn mimo zastavěnou část Dvorské na jejím jižním okraji ve stávající zahrádkářské lokalitě na levém břehu vodoteče „Dunávka” asi 600 m od středu obce. Jedná se o samostatně stojící objekt mající charakter rodinného domu. Dle sdělení zástupce SÚ Brno - Tuřany se jedná o nepovolenou stavbu objektu a z hlediska SÚP obce také v současném stavu dodatečně nepovolitelnou a tudíž také nezkolaudovatelnou stavbu. Původně pravděpodobně zahrádkářská chata s č.e.14 přestavěná na rodinný dům v roce 2000. Objekt před dokončením, chybí fasáda od roku 2000 nedokončený a v poslední době neužívaný.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - samota		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input 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"/>	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Přízemní celopodsklepený objekt se sedlovým krovem a podkrovím samostatně stojící ve stávající zahrádkářské kolonii

Dispoziční řešení:

původní zahrádkářská chata rozšířená východní a severní přístavbou a nadvstavbou. Vstup za zahrady do příčné chodby umístěné ve V přístavbě, z chodby vlevo vstup do kuchyně s kuch. koutem a vstup do koupelny s WC, v zadní části chodby vlevo vstup do obýv. pokoje a na štítové straně ocelové schodiště do podkroví. V podkroví v části řešené jako mezonet obytné místnosti a koupelna s WC. V suterénu, který je přístupný pouze z venkovní strany jsou skladové prostory, garáž a kotelná s uhlíkem. V I.NP a podkroví jsou na Z straně situovány balkony.

Technické řešení:

Zdivo z pálených cihel a keramických bloků, stropy pravděpodobně hrdiskové s rocným omítaným podhledem v části I.PP chybějící omítkou. Dřevěný sedlový krov a krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce z pozink. plechů mimo parapety. Schodiště mezi I.NP a podkrovím ocelové s dřevěnými stupni bez podstupnic, v mezonetu podkroví schodiště dřevěné rovněž bez podstupnic. Vnitřní hladké omítky štukové, v části I.PP chybějící. V podkroví dřevěné obklady šikmých částí stropů. Venkovní omítky a obklady chybí. Vnitřní keramická dlažba v rozsahu celého I.NP, v podkroví na chodbách a v koupelně, ostatní podlahy obytných místností kombinace ker. dlažby a PVC. V prostorách I.PP cementové potěry a keramická dlažba. Vnitřní keramické obklady kuch. linky, koupelen a WC. V ob. pokoji

Dřevěná zdvojená okna v části okna plastová standartní, vstupní chodba v I.NP má okna dřevěná jednoduchá. dřevěné vnitřní dveře do ocel. zárubní, plechová garážová vrata v I.PP doplněná o kopilitové výplně skladových prostor v I.PP.

Standartní vnitřní rozvody ZTI, standartní zařizovací předměty - vana v I.NP, rohová vana v podkroví, splachovací WC v obou podlažích. Rozvody teplé a studené vody, zdroj TUV chybí. Rozvody elektro 400/240 V, rozvody ústředního topení v ocel. a Cu trubkách, litinové radiátory kotel na TP v I.PP byl odstraněn a v době prohlídky chyběl. V kuchyni standartní kuch. linka sporák se SK deskou.

Objekt rozestavěný nedokončený v době prohlídky několik let neužívaný se zanedbanou údržbou. Přístavba V verandy provedena nekvalitně - obvodové zdivo „utržené” od původní stavby pravděpodobně nekvalitním provedením základů - nutnost statického zajištění.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 2000	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř.vl.):	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input type="checkbox"/> zpevněná	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 283/3, 283/1		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
283/3	ost.plocha ,ost.komunikace	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
283/1	dtto	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
ANO	Stavba na cizím pozemku

Popis rizik spojených s právním stavem nemovitosti

Objekt nepovolený - černá stavba z části na cizím pozemku

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost: <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě: <input type="checkbox"/> doporučuji <input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

viz. výpis z LV v příloze

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 242				
Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0642 Brno-město	
Obec:	582786 Brno	Katastrální území:	633895 Dvorská	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 490406032	Jan Tauš	Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přebyslav	1 / 2
FO	RČ: 5457151942	Karla Taušová	Bzenecká 4171/18, 62800 Brno	1 / 2

Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Dvorska	Stavba technického vybavení	č.e. 14		na pozemku p.č. 306/5	ano
Pozemky					
304	Pozemková parcela	Parcela KN	1 626 m ²	orná půda	
305/1	Pozemková parcela	Parcela KN	378 m ²	orná půda	
306/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 071 m ²	ostatní plocha	
306/2	Pozemková parcela	Parcela KN	74 m ²	ostatní plocha	
306/5	Pozemková parcela	Parcela KN	64 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
306/8	Pozemková parcela	Parcela KN	35 m ²	ostatní plocha	
307/1	Pozemková parcela	Parcela KN	195 m ²	zahrada	
307/3	Pozemková parcela	Parcela KN	190 m ²	zahrada	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Zdivo z pálených cihel a keramických bloků, stropy pravděpodobně hurdiskové s rovinným omítaným podhledem v části I.PP chybějící omítkou. Dřevěný sedlový krov a krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce z pozink. plechů mimo parapety. Schodiště mezi I.NP a podkrovím ocelové s dřevěnými stupni bez podstupnic, v mezonetu podkroví schodiště dřevěné rovněž bez podstupnic. Vnitřní hladké omítky štukové, v části I.PP chybějící. V podkroví dřevěné obklady šikmých částí stropů. Venkovní omítky a obklady chybí. Vnitřní keramická dlažba v rozsahu celého I.NP, v podkroví na chodbách a v koupelně, ostatní podlahy obytných místností kombinace ker. dlažby a PVC. V prostorách I.PP cementové potěry a keramická dlažba. Vnitřní keramické obklady kuch. linky, koupelen a WC.

Dřevěná zdvojená okna v části okna plastová standardní, vstupní chodba v I.NP má okna dřevěná jednoduchá. dřevěné vnitřní dveře do ocel. zárubní, plechová garážová vrata v I.PP doplněná o kopilitové výplně skladových prostor v I.PP. Standardní vnitřní rozvody ZTI, standardní zařízení předměty - vana v I.NP, rohová vana v podkroví, splachovací WC v obou podlažích. Rozvody teplé a studené vody, zdroj TUV chybí. Rozvody elektro 400/240 V, rozvody ústředního topení v ocel. a Cu trubkách, litinové radiátory kotel na TP v I.PP byl odstraněn a v době prohlídky chyběl. V kuchyni standardní kuch. linka sporák se SK deskou. V OP v I.NP je teplovzdušný krb.

Objekt rozestavěný nedokončený v době prohlídky několik let neužívaný se zanedbanou údržbou. Příklad stavby V verandy provedena nekvalitně - obvodové zdivo „utržené“ od původní stavby pravděpodobně nekvalitním provedením základů - nutnost statického zajištění.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
I.PP	137,86 m ²	82,72 m ²
I.NP	127,32 m ²	101,86 m ²
podkroví	127,32 m ²	101,86 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
I.PP		82,72 m ²	1,00	82,72 m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²
I.PP - celkem		82,72 m²		82,72 m²
I.NP	celkem	101,86 m ²	1,00	101,86 m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²
		0,00 m ²	0,50	0,00 m ²
I.NP - celkem		101,86 m²		101,86 m²
podkroví	celkem	101,86 m ²	1,00	101,86 m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²

podkroví - celkem	101,86 m²	101,86 m²
--------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Výpočet obestavěného prostoru

Název		=	Obestavěný prostor
spodní část	137,86*2,50	=	344,65 m ³
vrchní část	127,32*2,70	=	343,76 m ³
střešní část	127,32*(1,30+3,00/2)	=	356,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 044,91 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	zděné tl. 45 cm
Stropy	hurdiskové
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	pálená krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné, štukové
Fasádní omítky	chybí
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	kovové
Dveře	hladké plné dveře
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	keramická dlažba
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ústřední topení
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	chybí
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
Záchod	splachovací
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	127
Obestavěný prostor	[m ³]	1 044,91
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 702 095
Stáří	roků	17
Další životnost	roků	83
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 761 676

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
venkovní úpravy	jímka na vyvážení, kovaná studna a přípojky, oplocení		1,00 kpl	500 000 Kč/kpl	500 000 Kč	50 %	250 000 Kč
vedlejší stavby	dřevěná vedlejší stavba a venkovní bazén nedokončený		1,00 kpl	350 000 Kč/kpl	350 000 Kč	50 %	175 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							425 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

zastavěná plocha pod stavbou p.č.306/5 o výměře 64 m². Okolní pozemky o celkové výměře 4 262 m² v zahrádkářské

kolonii

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cena obdobných pozemků (pozemky v zahrádkářských koloniích) v obci: 100-200,- Kč/m² . Pro danou výměru počítám s částkou 200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	304	1 626	200	1 / 1	325 200
orná půda	305/1	378	200	1 / 1	75 600
ostatní plocha	306/1	1 071	200	1 / 1	214 200
ostatní plocha	306/2	74	200	1 / 1	14 800
zastavěná plocha a nádvoří	306/5	64	200	1 / 1	12 800
ostatní plocha	306/8	35	200	1 / 1	7 000
zahradka	307/1	195	200	1 / 1	39 000
zahradka	307/3	190	200	1 / 1	38 000
Celková výměra pozemků:		3 633		Hodnota pozemků celkem:	726 600

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
<p>rodinný dům Prasklice, Přízemní objekt - jedno nadzemní podlaží volný půdní prostor pod sedlovým krovem s vestavěnou místností skladu postavený na pozemku p.č.st.160/1 po pravé straně místní slepé komunikace při vjezdu do obce od Pačlavic jako krajní v řadové zástavbě. Objekt postavený pravděpodobně ve 30. letech min. století postupně opravovaný v době prohlídky v průměrném ST stavu k rekonstrukci (nutná izolace zdiva a zateplení stropů a fasády). Dražba 2015: 400 000,- Kč</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost dražba - koeficient 0,90; Lokalita - lepší lokalita - koeficient 1,30; Provedení a vybavení - podobné vybavení a ST stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku;; - koeficient 0,50;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost dražba; Lokalita - lepší lokalita; Provedení a vybavení - podobné vybavení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku;;;</p>	79,00	582		400 000	5 063	0,70	3 544
<p>rodinný dům Morkovice, Dražba rodinného domu 90 m² Cimburk, Morkovice-Slížany - Morkovice Dům 3+1 nedaleko centra města. Kuchyň, prostorné pokoje, koupelna, WC, chodba, skladovací prostory. Plynové topení. Venkovní okenní žaluzie. Ve dvoře sklep, vlastní studna. Dům udržovaný, suchý. Dražba 550 000,- Kč</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - dražba - koeficient 0,90; Lokalita - lepší lokalita - koeficient 1,30; Provedení a vybavení - lepší provedení a ST stav oceň.nemovitosti - koeficient 1,10; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku;; - koeficient 0,50;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - dražba; Lokalita - lepší lokalita; Provedení a vybavení - lepší provedení a ST stav oceň.nemovitosti; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku;;;</p>	90,00	520		550 000	6 111	0,85	5 194
	210,00	2 800		1 750 000	8 333	0,79	6 583



rodinný dům Švábenice, Rodinný dům z roku 1978 v původním stavu, udržovaný, prodej 2013 za 1 750 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Lokalita - v lepší lokalitě - koeficient 1,30; Provedení a vybavení - v lepším ST stavu a vybavení - koeficient 1,10; Vliv pozemku - s podobným pozemkem - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku;; - koeficient 0,50;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt; Lokalita - v lepší lokalitě; Provedení a vybavení - v lepším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - s podobným pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku;;;



100,00 909 900 000 9 000 0,69

zahrádkářská chata Žebětín, Prodej chaty 100 m2, pozemek 909 m2 Brno, okres Brno-město 900 000 Kč

k prodeji chaty v zahrádkářské kolonii v Brně - Žebětíně. Chata je zděná, základy betonové., podsklepena. Přízemí: Veranda, kuchyně, předsiň a obývací pokoj. Patro: ložnice a pokoj. Chata má široké pole využití. V chatě je zaveden elektrický proud 230/400 V s možností v zimně přítápět přímotopy za sníženou elektrickou sazbou.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - podobná lokalita - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší provedení a lepší vybavení - koeficient 1,20; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku;; - koeficient 0,50;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - podobná lokalita; Provedení a vybavení - lepší provedení a lepší vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek;



6 210

60,00 368 860 000 14 333 0,48

rekreační chata Komín, Brno-Komín, celková zastavěná plocha 37 m2, celková výměra pozemku 368 m2 rekreační objekt

je umístěn na zahradě o výměře 368 m2, pozemek je v osobním vlastnictví. Objekt má evidenční číslo, je zděný, jednopodlažní se sedlovou střechou, částečně podsklepený. Nachází se v zahrádkářské kolonii Nad Hlubočkem v katastrálním území Komín. Součástí dispozice je předsiň s toaletou a mycím koutem, obytný pokoj s kuchyňským a spacím koutem. Pro ohřev vody slouží elektrický bojler. Původní objekt byl stavebně upraven s použitím ekologických materiálů (zateplení stěn a střechy, dřevěná masivní podlaha, venkovní i interiérové obklady stěn), stavební úpravy byly provedeny s ohledem na ekologii na minimalizaci ekologické stopy. Dům má separační WC, rozvod jímané dešťové vody zajišťuje domácí vodárna ve skklepě. Voda je zachycována do podzemních nádrží, upravena mechanickými filtry a používána jako užitková. Hlavní obytný prostor je orientován na jižní terasu dřevěným zdvižně posuvným francouzským oknem, navazuje okrasná zahrada s ovocnými stromy.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RD - koeficient 0,80; Lokalita - horší lokalita - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - lepší vybavení a ST stav - koeficient 1,10; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku;; - koeficient 0,50;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RD; Lokalita - horší lokalita; Provedení a vybavení - lepší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku;;;

6 880

170,00 170 5 300 000 31 176 0,43

rodinný dům Tuřany, Prodej rodinného domu 150 m2, pozemek 170 m2 Tuřanská, Brno - Brno-Tuřany

5 300 000 Kč
dvougenerační rodinný dům v Brněnských Ivanovicích (na hranici s Tuřany) s obchodními prostory, prostornou garáží , menším dvorkem a velkou terasou. Dům má sklep 4x4 m. V I.nadzemním podlaží se nachází byt 2+1, 75m2 s velkou verandou a obchodními prostory. V II.nadzemním podlaží je byt 2+1, 75m2 s prostornou terasou, který lze rozšířit o dvě podkrovní místnosti o velikosti 69m2, dále lze dům rozšířit o další bytovou jednotku zastavěním terasy. Před domem jsou dvě parkovací místa a oplocená předzahrádka

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - horší lokalita - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - podobné provedení a ST stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku



13 406

- větší pozemek - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku - koeficient 0,50;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - horší lokalita; Provedení a vybavení - podobné provedení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku;

456,00 1 126 7 490 000 16 425 0,32 5 256

rodinný dům Tuřany, Prodej rodinného domu 456 m², pozemek 1 126 m² Brno - Tuřany, okres Brno-město
7 490 000 Kč



k prodeji nově zrekonstruovaný, velkorysý RD v Brně - Tuřany. Dům se hodí pro rodinu s dětmi, nebo vícegenerační bydlení. Je také vhodný pro podnikání. Pokoje jsou velmi pěkné, o rozumné velikosti. Dům stojí na rovinatém pozemku 1126 m². Má 2 bytové jednotky. V přízemí vstupní hala, byt 2+1 se zimní zahradou, koupelna s vanou, samostatné WC, balkon. V patře byt 4+1+jídelna, s lodžii, koupelnou s vanou, samostatné WC. Za domem okrasná zahrada s dostatkem místa např. pro bazén, studna, udírna, jezírko, zahradní domek. U domu je také dílna, hospodářské prostory (60 m²). Dům je částečně podsklepený. V domě prostorná garáž + parkovací stání. Topení ústřední, plynovým kotlem. Část zahrady je možno použít jako stavební místo s možností vybudování samostatného vjezdu

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - horší lokalita - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - horší provedení a ST stav - koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku - koeficient 0,50;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - horší lokalita; Provedení a vybavení - horší provedení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku;

Variační koeficient před úpravami:	64,89 %	Variační koeficient po úpravách:	43,38 %
Započitatelná plocha	286,43 m ²		
Minimální jednotková cena:	3 544 Kč/m ²	Minimální cena:	1 015 108 Kč
Průměrná jednotková cena:	6 725 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 926 242 Kč
Maximální jednotková cena:	13 406 Kč/m ²	Maximální cena:	3 839 881 Kč
Stanovená jednotková cena:	6 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 919 081 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Vzhledem k tomu, že objekt nemá stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí je jeho možný pronájem velmi problematický i když je objekt ve stavebnětechnickém stavu, který by pronájem umožňoval.

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	odhad možného pronájmu			20 000	240 000
Celkový výnos za rok:						240 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 702 095
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	240 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	228 000
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	2.00 % z RC	Kč/rok	94 042

Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění	0.07 % z RC	Kč/rok	3 291
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	100 333
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	127 667
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 127 783

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Porovnáním s realizovanými prodeji podobných nemovitostí v dané lokalitě, odhaduji obvyklou cenu nedokončené stavby rodinného domu s příslušenstvím a pozemky zapsaných na LV 242 v k.ú. Dvorská na částečce **1 900 000,- Kč**

Výhody:

- klidná lokalita v mírném JZ svahu
- velká výměra pozemků

Nevýhody:

- stavba bez stavebního povolení a nepovolitelná z části na cizím pozemku
- pozemky příjezdné pouze po nebezpečné polní cestě
- zanedbaná údržba rozestavěného objektu

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 919 081 Kč
Výnosová hodnota	2 127 783 Kč
Věcná hodnota	4 913 276 Kč
Obvyklá cena	1 900 000 Kč

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1421	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti.	1

Koncesní listina

Vydaná dne 19.3.2001 Okresním úřadem v Kroměříži-okresním živnostenským úřadem pod č.j.ŽK-253/2134/01-Ja/3 pro obor „Oceňování majetku pro věci nemovitě“

interiéry



kuchyně



kuch.kout



kuchyně



koupelna s WC v I.NP



schodiště do podkroví



obýv.pokoj s krbem v I.NP

interiery II.NP









