

Příloha č. 1 – Vývoj úrokové sazby

Rok	Datum	Prům. úrok. Sazba [%]	Rok	Datum	Prům. úrok. Sazba [%]	Rok	Datum	Prům. úrok. Sazba [%]
Rok 2004	1. prosinec 2004	4,74	Rok 2008	1. prosinec 2008	5,69	Rok 2012	1. prosinec 2012	3,17
	1. listopad 2004	4,85		1. listopad 2008	5,63		1. listopad 2012	3,25
	1. říjen 2004	4,87		1. říjen 2008	5,70		1. říjen 2012	3,36
	1. září 2004	5,05		1. září 2008	5,73		1. září 2012	3,46
	1. srpen 2004	4,95		1. srpen 2008	5,82		1. srpen 2012	3,55
	1. červenec 2004	4,77		1. červenec 2008	5,63		1. červenec 2012	3,59
	1. červen 2004	4,56		1. červen 2008	5,53		1. červen 2012	3,61
	1. květen 2004	4,48		1. květen 2008	5,52		1. květen 2012	3,68
	1. duben 2004	4,55		1. duben 2008	5,51		1. duben 2012	3,70
	1. březen 2004	4,74		1. březen 2008	5,52		1. březen 2012	3,67
	1. únor 2004	4,96		1. únor 2008	5,55		1. únor 2012	3,61
	1. leden 2004	5,00		1. leden 2008	5,54		1. leden 2012	3,59
	Průměr za rok	4,79		Průměr za rok	5,61		Průměr za rok	3,52
Rok 2005	1. prosinec 2005	3,98	Rok 2009	1. prosinec 2009	5,61	Rok 2013	1. prosinec 2013	3,06
	1. listopad 2005	3,77		1. listopad 2009	5,60		1. listopad 2013	3,09
	1. říjen 2005	3,64		1. říjen 2009	5,60		1. říjen 2013	3,06
	1. září 2005	3,63		1. září 2009	5,63		1. září 2013	3,00
	1. srpen 2005	3,64		1. srpen 2009	5,67		1. srpen 2013	3,01
	1. červenec 2005	3,62		1. červenec 2009	5,66		1. červenec 2013	3,00
	1. červen 2005	3,75		1. červen 2009	5,55		1. červen 2013	2,95
	1. květen 2005	4,03		1. květen 2009	5,51		1. květen 2013	2,96
	1. duben 2005	4,14		1. duben 2009	5,54		1. duben 2013	3,08
	1. březen 2005	4,27		1. březen 2009	5,50		1. březen 2013	3,17
	1. únor 2005	4,43		1. únor 2009	5,74		1. únor 2013	3,21
	1. leden 2005	4,66		1. leden 2009	5,74		1. leden 2013	3,21
	Průměr za rok	3,96		Průměr za rok	5,61		Průměr za rok	3,07
Rok 2006	1. prosinec 2006	4,36	Rok 2010	1. prosinec 2010	4,23	Rok 2014	1. prosinec 2014	2,37
	1. listopad 2006	4,38		1. listopad 2010	4,33		1. listopad 2014	2,44
	1. říjen 2006	4,36		1. říjen 2010	4,42		1. říjen 2014	2,51
	1. září 2006	4,19		1. září 2010	4,56		1. září 2014	2,54
	1. srpen 2006	4,25		1. srpen 2010	4,79		1. srpen 2014	2,65
	1. červenec 2006	4,14		1. červenec 2010	4,84		1. červenec 2014	2,72
	1. červen 2006	3,98		1. červen 2010	4,92		1. červen 2014	2,76
	1. květen 2006	4,06		1. květen 2010	5,12		1. květen 2014	2,81
	1. duben 2006	4,02		1. duben 2010	5,29		1. duben 2014	2,88
	1. březen 2006	4,11		1. březen 2010	5,41		1. březen 2014	2,93
	1. únor 2006	4,12		1. únor 2010	5,37		1. únor 2014	3,01

	1. leden 2006	4,13		1. leden 2010	5,52		1. leden 2014	3,08
	Průměr za rok	4,18		Průměr za rok	4,90		Průměr za rok	2,74
Rok 2007	1. prosinec 2007	5,34	Rok 2011	1. prosinec 2011	3,56			
	1. listopad 2007	5,28		1. listopad 2011	3,65			
	1. říjen 2007	5,24		1. říjen 2011	3,77			
	1. září 2007	5,10		1. září 2011	3,89			
	1. srpen 2007	4,93		1. srpen 2011	4,09			
	1. červenec 2007	4,67		1. červenec 2011	4,14			
	1. červen 2007	4,46		1. červen 2011	4,14			
	1. květen 2007	4,27		1. květen 2011	4,24			
	1. duben 2007	4,22		1. duben 2011	4,28			
	1. březen 2007	4,20		1. březen 2011	4,27			
	1. únor 2007	4,27		1. únor 2011	4,26			
	1. leden 2007	4,35		1. leden 2011	4,20			
	Průměr za rok	4,69		Průměr za rok	4,04			

Příloha č. 2 – Výpis z nahlížení do katastru nemovitostí



Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	561/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č.p. 561</u>
Katastrální území:	<u>Veveří [610372]</u>
Číslo LV:	<u>5050</u>
Podíl na společných částech:	2910/171664

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hluchá Hana, č.p. 264, 66432 Vranov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.12.2003 11:00:42

Příloha č. 3 – Tržní hodnota 2004

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

číslo 2004

NEMOVITOST:	Bytová jednotka, Bytová jednotka 3+1
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Veveří
Adresa nemovitosti:	Antonínská 561/14, 602 00 Brno - Veveří
Vlastník stavby:	Paní Hana Hluchá, č.p. 264, 664 32 Vranov, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Paní Hana Hluchá, č.p. 264, 664 32 Vranov, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	Fakulta stavební VUT v Brně, Paní Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Adresa objednavatele:	Veveří 331/95, 602 00 Brno

ZHOTOVITEL :	Ing. Veronika Roudná
Adresa zhotovitele:	Dr. Svěráka 14, 680 01 Boskovice

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---

TRŽNÍ HODNOTA	1 633 200 Kč
----------------------	---------------------

Datum místního šetření: 28.12.2003 Stav ke dni : 30.12.2003

Počet stran: 11 Počet příloh: 0 Počet vyhotovení: 1

V Boskovicích, dne 30.12.2003

Ing. Veronika Roudná

NÁLEZ

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	
<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace
		<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:

širší centrum - smíšená zástavba

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Jednotka není řádně zapsána v katastru nemovitostí

Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Stav jednotky neumožňuje podpis zástavní smlouvy

Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Skutečné užívání jednotky je v rozporu s její kolaudací

Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn

Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

Nemovitost není situována v záplavovém území

Nemovitost situována v záplavovém území

Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Zástavní právo

Ostatní rizika: nejsou

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná jednotka

Lokalita / Popis

Brno - Střed

Zděná bytová jednotka

Typ stavby	Užitná plocha	Podlaží	Dispozice	Celková cena	Jednotková cena
Bytová budova	75,00 m ²	4. NP	3+1	1 633 200 Kč	21 776 Kč/m ²

Popis oceňované nemovitosti

Oceňovaným objektem je bytová jednotka, která má prostorové uspořádání 3+1 a užitnou plochou 75 m². Bytová jednotka se nachází ve 4. nadzemním podlaží bytového domu s výtahem. Byt prošel před 5 - ti lety rekonstrukcí, kdy byly vytvořeny laminátové podlahy, vytvořena dlažba a keramické obklady a byla provedena rekonstrukce koupelny. Panelový dům prošel částečnou rekonstrukcí a byla rekonstruována střecha, vyměněna plastová okna, modernizován výtah, vstupní prostory, stoupačky a zateplení fasády objektu. Byt je v soukromém vlastnictví. K bytové jednotce náleží lodžie orientovaná jihozápadním směrem a další sklepní prostory. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost. Parkování je umožněno zdarma před objektem na vyznačených plochách.

Srovnatelné jednotky

Název: Bytová jednotka na ulici Jana Uhra

Byt v osobním vlastnictví, v pokojích je nášlapná vrstva dřevěné parkety, v kuchyni a v předsíni je nášlapná vrstva PVC, Upravená kuchyňská linka - kombinovaný sporák, spíž, balkon.

Lokalita: Brno - Veveří

Podlaží: 4.

Dispozice: 2+1



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytový dům	57,00 m ²	1 300 000 Kč	22 807 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		1,04		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		1,03		
K5 Umístění v domě		1,00		
K6 Velikost		1,02		
K7 Stav		1,04		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			1,17	26 694

Název: Bytová jednotka na ulici Trýbova

Bytová jednotka v osobním vlastnictví, zděná z cihel, balkon 2. Bytový dům s výtahem s možností garáže. Nutné drobnější úpravy.

Lokalita: Brno - Střed

Podlaží: 4.

Dispozice: 3+1



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytová budova	75,00 m ²	2 100 000 Kč	28 000 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		1,00		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		0,97		
K5 Umístění v domě		1,00		
K6 Velikost		1,00		
K7 Stav		1,00		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			1,00	27 975

Název: Bytová jednotka na ulici Štefánikova

Prodej družstevního bytu 2+1 v lokalitě Brno-Střed na ulici Štefánikova, byt se nachází v bytovém domě ve zvýšeném přízemí, celková plocha činí 85 m², celkové rozměry pokojů jsou 21 + 16 + k 13 m², k bytu náleží sklep a balkon.

Lokalita: Brno-Střed

Podlaží: 1.

Dispozice: 2+1



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytový dům	85,00 m ²	1 500 000 Kč		17 647 Kč/m ²
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		1,04		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		1,03		
K5 Umístění v domě		1,04		
K6 Velikost		0,98		
K7 Stav		1,02		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			1,15	20 241

Název: Bytová jednotka na ulici Jiráskova

Byt se nachází v lokalitě Brno-Centrum. Jedná se o družstevní byt 2,5+1, nacházející se na ulici Jiráskova v cihlovém bytovém domě s výtahem. byt je v 5. NP / 6.NP. Celková plocha bytu činí 68 m². Rozměry pokojů jsou 21 + 19 + 3,5 m². V bytě je nová kuchyňská linka.

Lokalita: Brno - Střed

Podlaží: 5.

Dispozice: 2,5+1



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytový dům	68,00 m ²	1 490 000 Kč		21 912 Kč/m ²
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		1,02		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		1,03		
K5 Umístění v domě		1,02		
K6 Velikost		1,00		
K7 Stav		1,00		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			1,10	24 186

Název: Bytová jednotka na ulici Čápkova

Luxusní byt pro náročné. Byt je v osobním vlastnictví majitele. Byt je po generální opravě. Celková plocha bytu činí 136 m². Dispozice bytu je 4+1 a je vybaven vířivou vanou a novou kuchyňskou linkou vč. spotřebičů. Ihned volný k nastěhování.

Lokalita: Brno-Střed**Podlaží:****Dispozice:** 4+1

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytový dům	136,00 m ²	3 500 000 Kč	25 735 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		0,96		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		1,03		
K5 Umístění v domě		1,00		
K6 Velikost		0,88		
K7 Stav		1,00		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			0,90	23 065

Název: Bytová jednotka na ulici Bayerova

Prodej velkého družstevního bytu v centru Brna na ulici Bayerova. Byt se nachází ve 3.p / 5.p cihlového bytového domu s výtahem. K bytu náleží balkon i lodžie. Byt je vybaven vestavěnými skříněmi. celková plocha činí 137 m². Dispozice bytu je 3+1.

Lokalita: Brno-Střed**Podlaží:** 3.**Dispozice:** 3+1

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytový dům	137,00 m ²	2 600 000 Kč	18 978 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		1,00		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		1,03		
K5 Umístění v domě		1,00		
K6 Velikost		0,88		
K7 Stav		1,02		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			0,95	18 072

Název: Bytová jednotka na ulici Pekařská

Prodej družstevního bytu 3,5+1 na ulici Pekařská. Byt má celkovou plochu 127 m² a nachází se ve 3.NP s orientací na JZ s výhledem do Parku. V pokojích jsou parkety.

Lokalita: Brno-Střed

Podlaží: 3.

Dispozice: 3,5+1



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytový dům	127,00 m ²	2 500 000 Kč	19 685 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		0,98		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		1,03		
K5 Umístění v domě		1,00		
K6 Velikost		0,90		
K7 Stav		1,00		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			0,94	18 420

Název: Bytový jednotka

Prodej nadstandardního mezonetového bytu v družstevním vlastnictví. Dispozice bytu je 3+1 a nachází se v novostavbě. Výměra bytu je 95 m² a byt je situován do 3.NP/3.NP. K bytu náleží balkon s pěkným výhledem.

Lokalita: Brno-Střed

Podlaží: 3.

Dispozice: 3+1



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytový dům	95,00 m ²	2 100 000 Kč	22 105 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		1,00		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		1,03		
K5 Umístění v domě		1,00		
K6 Velikost		0,96		
K7 Stav		1,00		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			1,02	22 513

Název: Bytová jednotka na ulici Bayerova

Obrovský družstevní byt 3+1 na ulici Bayerova. Byt se nachází ve 2.NP / 5.NP v bytovém domě s výtahem. Celková plocha bytu činí 140 m². Byt je udržovaný, k jednotce náleží balkon a lodžie. Zdarma může přejít do osobního vlastnictví.

Lokalita: Brno-Střed**Podlaží:** 2.**Dispozice:** 3+1

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytový dům	140,00 m ²	2 500 000 Kč	17 857 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		1,00		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		0,97		
K5 Umístění v domě		1,02		
K6 Velikost		0,88		
K7 Stav		1,00		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			0,90	16 014

Název: Bytová jednotka na ulici Smetanova

Družstevní bytová jednotka nacházející se v centru Brna v bytovém domě po generální opravě. Byt se nachází ve 3.NP/4.NP a celková plocha bytu činí 90 m². K bytu náleží balkon a byt je ihned volný.

Lokalita: Brno-Střed**Podlaží:** 3.**Dispozice:** 3+1

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytový dům	90,00 m ²	1 890 000 Kč	21 000 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		1,00		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		1,03		
K5 Umístění v domě		1,00		
K6 Velikost		0,98		
K7 Stav		1,00		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			1,04	21 833

Název: Bytová jednotka na ulici Jaselská

Byt je v osobním vlastnictví majitele a tvoří 1/4 cihlového domu. Je situovaný v přízemí a jeho celková plocha činí 150m². Dispozice bytu je 3+1 a je vybaven zasklenou verandou, vlastním kotlem, koupelnou a kuchyní po generální opravě. Je volný ihned.

Lokalita: Brno.Střed**Podlaží:** 1.**Dispozice:** 3+1

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytový dům	150,00 m ²	3 500 000 Kč	23 333 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		1,00		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		1,03		
K5 Umístění v domě		1,04		
K6 Velikost		0,86		
K7 Stav		1,00		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			0,95	22 140

Název: Bytová jednotka na ulici Soukenická

Družstevní byt 3+1 o celkové ploše 130 m². Nachází se v bytovém cihlovém domě. K bytu náleží zimní zahrada, nová velká koupelna, dlažba a obklady, upravená kuchyňská linka a vlastní topení. Volný ihned.

Lokalita: Brno-Staré Brno**Podlaží:****Dispozice:** 3+1

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytový dům	130,00 m ²	2 700 000 Kč	20 769 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		1,00		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		1,03		
K5 Umístění v domě		1,00		
K6 Velikost		0,90		
K7 Stav		1,00		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			0,95	19 830

Název: Bytová jednotka

Hezký a užívaný byt, který je po částečné rekonstrukci. Byt má dispozici 3,5+1 a k bytu náleží dva balkony. Byt je v osobním vlastnictví. Byt je v cihlovém bytovém domě v atraktivní lokalitě. Plocha bytu je 102 m² a k bytu náleží i parkovací místo.

Lokalita: Brno-Střed**Podlaží:****Dispozice:** 3,5+1

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
Bytový dům	102,00 m ²	2 450 000 Kč	24 020 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Dispozice		0,98		
K3 Sklep		1,03		
K4 Balkon		0,97		
K5 Umístění v domě		1,00		
K6 Velikost		0,94		
K7 Stav		1,00		
			Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
			0,92	22 107

Výpočet porovnávací hodnoty jednotky:

Minimální jednotková cena porovnávaných jednotek	16 014 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných jednotek	21 776 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných jednotek	27 975 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované jednotky	21 776 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	75,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota jednotky **1 633 200 Kč**

Popis: Zděná bytová jednotka**REKAPITULACE OCENĚNÍ**

Porovnávací hodnota 1 633 200 Kč

Tržní hodnota**1 633 200 Kč**

slovy: Jedinmilionšestsetřicettřítisícdvěstě Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10

Příloha č. 4 – Tržní hodnota 2009

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

číslo 2009

NEMOVITOST:	Bytová jednotka 3+1
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Veveří
Adresa nemovitosti:	Antonínská 561/14, 602 00 Brno - Veveří
Vlastník stavby:	Paní Hana Hluchá, č.p. 264, 664 32 Vranov, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Paní Hana Hluchá, č.p. 264, 664 32 Vranov, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	Fakulta stavební VUT v Brně, Paní Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Adresa objednavatele:	Veveří 331/95, 602 00 Brno

ZHOTOVITEL :	Bc. Veronika Roudná	
Adresa zhotovitele:	Dr. Svěráka 14, 680 01 Boskovice	
IČ:	telefon:	e-mail:
DIČ:	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---

TRŽNÍ HODNOTA	2 752 800 Kč
----------------------	---------------------

Datum místního šetření: 28.12.2009 Stav ke dni : 30.12.2009

Počet stran: 35 stran Počet příloh: 0 Počet vyhotovení:

V Boskovicích, dne 30.12.2009

Ing. Veronika Roudná

NÁLEZ

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna		Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon		Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn veř / vl. <input 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: úzké centrum - jiný typ zástavby

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje) | |

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OCENĚNÍ

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha: 75,00 m²

Popis oceňované nemovitosti

Oceňovaným objektem je bytová jednotka, která má prostorové uspořádání 3+1 a užitnou plochou 75 m². Bytová jednotka se nachází ve 4. nadzemním podlaží bytového domu s výtahem. Byt prošel před 5 - ti lety rekonstrukcí, kdy byly vytvořeny laminátové podlahy, vytvořena dlažba a keramické obklady a byla provedena rekonstrukce koupelny. Panelový dům prošel částečnou rekonstrukcí a byla rekonstruována střecha, vyměněna plastová okna, modernizován výtah, vstupní prostory, stoupačky a zateplení fasády objektu. Byt je v soukromém vlastnictví. K bytové jednotce náleží lodžie orientovaná jihozápadním směrem a další sklepní prostory. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost. Parkování je umožněno zdarma před objektem na vyznačených plochách.

Srovnatelné nemovitosti

Název: Bytová jednotka na ulici Botanická

Družstevní byt 3+kk na ulici Botanická, nacházející se v cihlovém domě v 1. NP/5.NP s výtahem. Celková plocha bytu je 95 m². Byt je vybaven dřevěnými eurookny, parketami, novými elektrickými rozvody. Možnost převodu do osobního vlastnictví. Volné ihned.

Lokalita Brno-Veverí

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,02
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,04
K6 Velikost	0,96
K7 Stav	1,00



		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m ²
		1,08	37 529
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
95,00 m ²	0 m ²	3 300 000 Kč	34 737 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Hlinky

Bytová jednotka v osobním vlastnictví o dispozici 4+1 a celková plocha bytu je 80 m². Byt se nachází se ve 3.NP/6.NP cihlového domu s výtahem. Byt je po rekonstrukci, má zasklenou lodžii, plastová okna, parkety, výborná lokalita.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,04
K2 Dispozice	0,96
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Stav	1,00



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
1,03	37 278

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
80,00 m ²	0 m ²	2 900 000 Kč	36 250 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Úvoz

Družstevní byt o dispozici 3+kk nacházející se na ulici Úvoz v cihelném domě s výtahem. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí / 5NP. a celková plocha bytu je 76 m². Byt je po kompletní rekonstrukci, je vybaven vlastním plynovým kotlem, rohovou vanou. Volný ihned.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,02
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,04
K6 Velikost	1,00
K7 Stav	1,00



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
1,13	35 243

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
76,00 m ²	0 m ²	2 380 000 Kč	31 316 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Nerudova

Byt nacházející se v cihlovém domě ve 1.NP/7NP. Celková plocha bytu je 84 m². Byt je po revitalizaci. Anuita je splacena, převod do osobního vlastnictví je možný do 2 let.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,04
K6 Velikost	0,98



K7 Stav		1,04		
			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			1,12	29 451
Užitná plocha	Výměra pozemku.		Celková cena	Jednotková cena
84,00 m ²	0 m ²		2 200 000 Kč	26 190 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Křížkovského

Prodej bytu 3+1 do osobního vlastnictví, který se nachází v cihlovém domě ve 3.NP/4.NP s výtahem. Celková plocha bytu je 79 m² + balkon 5 m². Rozměry pokojů jsou 21+21+4 m² + kuchyně 11 m² + spíž 3 m² + předsíň 16 m².

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,02
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,00
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Stav	1,00



			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			1,05	41 891
Užitná plocha	Výměra pozemku.		Celková cena	Jednotková cena
79,00 m ²	0 m ²		3 150 000 Kč	39 873 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Veverí

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk a celkové ploš 104 m². Byt se nachází v cihlovém domě po revitalizaci. Nachází se ve 4.NP/5.NP s výtahem. V bytě jsou eurookna, balkon, komora a k bytu náleží sklep.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,02
K3 Sklep	1,00
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	0,94
K7 Stav	1,00



			Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
			0,96	32 267
Užitná plocha	Výměra pozemku.		Celková cena	Jednotková cena
104,00 m ²	0 m ²		3 500 000 Kč	33 654 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Veverí

Byt v osobním vlastnictví 3,5+1, celková plocha bytu 122 m² + sklep 8 m². Byt se nachází v

bytovém domě ve 2.NP/5.NP s výtahem. Dům je po revitalizaci, parkety, plovoucí podlahy, nové elektrické rozvody.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	0,98
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,02
K6 Velikost	0,90
K7 Stav	1,02



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
0,97	31 599

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
122,00 m ²	0 m ²	3 960 000 Kč	32 459 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Čápkova

Prodej bytu v osobním vlastnictví, celková plocha bytu je 78 m². Byt se nachází v 1.NP cihlového domu. Byt je po rekonstrukci. K bytu náleží vlastní plynový kotel, nové rozvody, nová koupelna, kuchyně a vestavěné skříně.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,04
K6 Velikost	1,00
K7 Stav	1,00



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
1,10	50 923

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
78,00 m ²	0 m ²	3 600 000 Kč	46 154 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Poříčí

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o celkové ploše 78 m². Nachází se v cihlovém domě 3.NP/6.NP s výtahem. Byt je po rekonstrukci. Součástí bytu jsou plastová okna, plovoucí podlahy, k bytu náleží balkon. Velmi žádaná a oblíbená lokalita.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,02
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,00



K5 Umístění v domě	1,00		
K6 Velikost	1,00		
K7 Stav	1,00		
		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		1,05	40 408
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
78,00 m ²	0 m ²	3 000 000 Kč	38 462 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Závodní

Byt v osobním vlastnictví 3,5+1 o celkové ploše 101 m². Byt se nachází v cihlovém domě v 5.NP/6.NP. K bytu náleží sklep a 2 balkony. Dům prošel revitalizací a byt má nová plastová okna. Velmi žádaná a oblíbená lokalita.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	0,98
K3 Sklep	1,00
K4 Balkon	0,97
K5 Umístění v domě	1,02
K6 Velikost	0,94
K7 Stav	1,00



		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		0,91	36 006
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
101,00 m ²	0 m ²	3 990 000 Kč	39 505 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Nerudova

Prodej prostorného bytu 3+1 v osobním vlastnictví v cihlovém domě v 5.NP/6.NP s výtahem. Celková plocha bytu je 93m². Dům i byt jsou po rekonstrukci a okna mají situována do dvora, pouze okna z obývacího pokoje jsou do ulice.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,02
K6 Velikost	0,96
K7 Stav	1,00



		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		1,04	39 095
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
93,00 m ²	0 m ²	3 500 000 Kč	37 634 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Kotlářská

Družstevní byt 2,5+1 v cihlovém domě ve 4.NP/5.NP. K bytu náleží velká lodžie, eurookna. Celková plocha bytu je 69 m². Byt je situovaný do vnitrobloku. Dům má novou střechu.

Lokalita Brno-Střed**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,02
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Stav	1,04



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
1,09	44 339

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
69,00 m ²	0 m ²	2 800 000 Kč	40 580 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Nerudova

Dispozičně dobře řešený, celková plocha bytu 84m². Nachází se ve zvýšeném přízemí/6.NP.

Lokalita Brno-Střed**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,04
K6 Velikost	0,98
K7 Stav	1,02



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
1,10	32 693

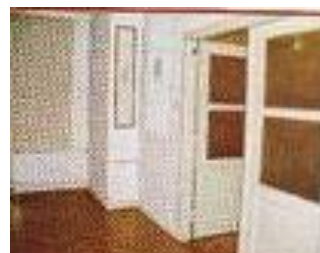
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
84,00 m ²	0 m ²	2 490 000 Kč	29 643 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Hybešova

Družstevní byt 3+1 na ulici Hybešova nacházející se ve 2.NP zděného domu s výtahem. Prostorný, udržovaný byt se 2 balkony a komorou. Možnost dispozičních úprav. Celková plocha je 88,5 m².

Lokalita Brno-Střed**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,02
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	0,97



K5 Umístění v domě	1,02		
K6 Velikost	0,98		
K7 Stav	1,00		
		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		1,02	30 963
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
88,50 m ²	0 m ²	2 690 000 Kč	30 395 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Bayerova

Prodej družstevního bytu 3,5+1 na ulici Bayerova nacházející se v cihlovém domě v 1.NP/5.NP. Celková plocha je 125 m². Byt má plastová okna, nové stupačky. Byt je ve standardu, bez úprav.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	0,98
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,04
K6 Velikost	0,90
K7 Stav	1,02



		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		0,99	26 205

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
125,00 m ²	0 m ²	3 300 000 Kč	26 400 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Mezírka

Byt v osobním vlastnictví 3+1. Celková plocha 90 m² + sklep a 2 balkony. Byt se nachází ve 2. NP/6.NP. Byt je v cihlovém domě po revitalizaci s výtahem, plastová okna, parkety a dlažba. Vhodný k modernizaci, možnost změny dispozice.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,02
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,00
K4 Balkon	0,97
K5 Umístění v domě	1,02
K6 Velikost	0,98
K7 Stav	1,02



		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		1,01	39 119

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
90,00 m ²	0 m ²	3 490 000 Kč	38 778 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Údolní

Byt v osobním vlastnictví 3+1 v cihlovém domě. Celková plocha bytu je 73 m². K bytu náleží balkon a nová kuchyňská linka včetně spotřebičů.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Stav	0,98



		Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
		1,01	47 000
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
73,00 m ²	0 m ²	3 399 000 Kč	46 562 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Veverí

Byt v osobním vlastnictví 3+kk o celkové ploše 104 m² v cihlovém domě po revitalizaci s výtahem. Byt se nachází ve 4.NP/5.NP. Byt je vybaven eurookny, balkonem, komorou a k bytu náleží sklep.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,02
K3 Sklep	1,00
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	0,94
K7 Stav	1,02



		Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
		0,98	30 091
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
104,00 m ²	0 m ²	3 200 000 Kč	30 769 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Bayerova

Opravený byt 3+1 na ulici Bayerova ve 2.NP cihlového domu s výtahem. Vybavenost: Pokoje mají samostatné vstupy, vlastní plynový kotel na topení i ohřev vody, parkety, balkon, sklep. Dům je po rekonstrukci, pokoje 21,7 m², 19,9 m², 22,1 m², kuchyně 13,8 m². Celková plocha bytu je 106 m².

Lokalita Brno-Střed**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,00
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,02
K6 Velikost	0,94
K7 Stav	1,00



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
0,96	34 372

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
106,00 m ²	0 m ²	3 800 000 Kč	35 849 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Sušilova

Prodej pěkného bytu 3+1 v osobním vlastnictví v domě s výtahem ve velmi žádané lokalitě na ulici Sušilova, nedaleko Lužáneckého parku, Celková plocha bytu je 97 m² + sklep, 3.NP/6.NP, dům je po generální opravě.

Lokalita Brno-Střed**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,00
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	0,96
K7 Stav	1,00



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
0,99	37 615

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
97,00 m ²	0 m ²	3 690 000 Kč	38 041 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	26 205 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	36 704 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	50 923 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	36 704 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	75,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 752 800 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací ocenění

1.1 Odhad tržní hodnoty

2 752 800,00 Kč

Tržní hodnota

2 752 800 Kč

slovy: Dvamilionysedmsetpadesátdvatisícsmset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10

Příloha č. 5 – Tržní hodnota 2014

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

číslo 2014

NEMOVITOST:	Bytová jednotka 3+1
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Veveří
Adresa nemovitosti:	Antonínská 561/14, 602 00 Brno-Veveří
Vlastník stavby:	Paní Hana Hluchá, č.p. 264, 664 32 Vranov, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Paní Hana Hluchá, č.p. 264, 664 32 Vranov, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	Fakulta stavební VUT v Brně, Paní Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Adresa objednavatele:	Veveří 331/95, 602 00 Brno

ZHOTOVITEL :	Ing. Veronika Roudná
Adresa zhotovitele:	Dr. Svěráka 14, 680 01 Boskovice

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely úvěrového řízení (ocení stávajícího stavu)
----------------------	---

TRŽNÍ HODNOTA	2 910 600 Kč
----------------------	---------------------

Datum místního šetření: 28.12.2014 Stav ke dni : 30.12.2014

Počet stran: 35 stran Počet příloh: 0 Počet vyhotovení:

V Boskovicích, dne 30.12.2014

Ing. Veronika Roudná

NÁLEZ

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input 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: úzké centrum - jiný typ zástavby

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
-------------------	--

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje) | |

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OCENĚNÍ

1. Porovnávací ocenění

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha: 75,00 m²

Popis oceňované nemovitosti

Oceňovaným objektem je bytová jednotka, která má prostorové uspořádání 3+1 a užitnou plochou 75 m². Bytová jednotka se nachází ve 4. nadzemním podlaží bytového domu s výtahem. Byt prošel před 5 - ti lety rekonstrukcí, kdy byly vytvořeny laminátové podlahy, vytvořena dlažba a keramické obklady a byla provedena rekonstrukce koupelny. Panelový dům prošel částečnou rekonstrukcí a byla rekonstruována střecha, vyměněna plastová okna, modernizován výtah, vstupní prostory, stoupačky a zateplení fasády objektu. Byt je v soukromém vlastnictví. K bytové jednotce náleží lodžie orientovaná jihozápadním směrem a

další sklepní prostory. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost. Parkování je umožněno zdarma před objektem na vyznačených plochách.

Srovnatelné nemovitosti

Název: Bytová jednotka na ulici Cihlářská

Byt 2+1 v osobním vlastnictví s balkonem. Celková plocha bytu činí 88m². Byt je v cihlovém domě ve 4.NP v domě s výtahem. Po částečné revitalizaci.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,04
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	0,98
K7 Stav	1,00



		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		1,05	39 367
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
88,00 m ²	0 m ²	3 300 000 Kč	37 500 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Bayerova

Prodej bytu v OV 2+1 na ulici Bayerova v cihlovém domě v 5.NP/6.NP s výtahem. Celková plocha bytu činí 57m². K bytu náleží sklep. V bytě jsou parkety a nová koupelna.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,04
K3 Sklep	1,00
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,02
K6 Velikost	1,02
K7 Stav	1,00



		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		1,11	43 993
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
57,00 m ²	0 m ²	2 250 000 Kč	39 474 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Čápkova

Prodej udržovaného bytu v osobním vlastnictví s dispozicí 3,5+1 v cihlovém domě ve 3.NP/5.NP s výtahem. CP bytu činí 117 m². Dům je po rekonstrukci.

Lokalita Brno-Střed**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	0,92
K7 Stav	1,00



		Celkový koef. Kč 0,98	Upravená j. cena Kč/m² 36 622
Užitná plocha 117,00 m ²	Výměra pozemku. 0 m ²	Celková cena 4 390 000 Kč	Jednotková cena 37 521 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Kotlářská

Prodej bytu v OV 4+kk na ulici Kotlářská, nástavba z roku 2010, v 7.NP s výtahem. Celková plocha bytu činí 118 m². vč. obytné terasy 13 m².

Lokalita Brno-Střed**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	0,98
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,04
K6 Velikost	0,90
K7 Stav	1,00



		Celkový koef. Kč 0,94	Upravená j. cena Kč/m² 35 700
Užitná plocha 131,00 m ²	Výměra pozemku. 0 m ²	Celková cena 4 950 000 Kč	Jednotková cena 37 786 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Preslova

Byt se nachází ve 3.NP zrevitalizovaného domu, po kompletní rekonstrukci podle architektonického návrhu. Pokoje mají samostatné vstupy. Plovoucí podlahy, litá stěrka, dlažba. Celková plocha bytu činí 82 m².

Lokalita Brno-Střed**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	0,98



K7 Stav	0,90	Celkový koef. Kč 0,94	Upravená j. cena Kč/m² 45 074
Užitná plocha 82,00 m ²	Výměra pozemku. 0 m ²	Celková cena 3 950 000 Kč	Jednotková cena 48 171 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Veverí

Prodej cihlového bytu v osobním vlastnictví, zrekonstruovaného s dispozicí 2+1 v 1.NP o vnitrobloku. Celková plocha bytu je 88 m².

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,04
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,04
K6 Velikost	0,98
K7 Stav	1,00



		Celkový koef. Kč 1,12	Upravená j. cena Kč/m² 37 059
Užitná plocha 88,00 m ²	Výměra pozemku. 0 m ²	Celková cena 2 900 000 Kč	Jednotková cena 32 955 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Lidická

Cihlový byt na ulici Lidická, výměra 110 m², pokoje: 28m², 22m², 21m², lodžie, po rekonstrukci, vlastní plynový kotel. Byt 3+1 v OV.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	0,94
K7 Stav	1,00



		Celkový koef. Kč 0,97	Upravená j. cena Kč/m² 35 120
Užitná plocha 110,00 m ²	Výměra pozemku. 0 m ²	Celková cena 3 990 000 Kč	Jednotková cena 36 273 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka

Prodej bytu 3+1 v OV. Byt je umístěn ve 2.NP o celkové ploše 80m² + 16m² terasa + vlastní parkovací stání.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,02
K6 Velikost	0,96
K7 Stav	0,90



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
0,91	37 349

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
96,00 m ²	0 m ²	3 950 000 Kč	41 146 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Veveří

Byt v OV 3+1 o celkové ploše 68 m². Byt se nachází v 5.NP/5.NP s výtahem + prostorná slunná terasa 9 m². Samostatné vstupy do pokojů, plastová okna. Poloha blízko centra města.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,02
K6 Velikost	1,00
K7 Stav	1,00



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
1,05	36 157

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
77,00 m ²	0 m ²	2 650 000 Kč	34 416 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Pekařská

Prodej družstevního bytu 3+1 v cihlovém domě na ulici Pekařská o celkové ploše 66 m². Pokoje 20 m², 19 m², 10 m², lodžie 5 m². Topení WAW, převod do OV.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Stav	1,08



		Celkový koef. Kč 1,15	Upravená j. cena Kč/m² 36 456
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
66,00 m ²	0 m ²	2 100 000 Kč	31 818 Kč/m ²

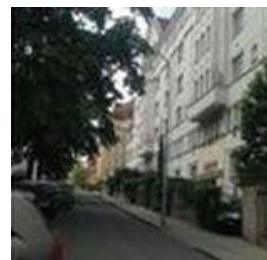
Název: Bytová jednotka na ulici Veverí

Byt 2+1. Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2,5+1 s celkovou plochou 83 m². Nachází se v 1.NP cihlového domu. Byt je po kompletní rekonstrukci. Nová elektřina, podlahy, zdi.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,04
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,03
K5 Umístění v domě	1,04
K6 Velikost	0,98
K7 Stav	0,90



		Celkový koef. Kč 1,01	Upravená j. cena Kč/m² 42 678
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
83,00 m ²	0 m ²	3 500 000 Kč	42 169 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Hybešova

Byt v OV 3+1 na ulici Hybešova s celkovou plochou 84 m². K bytu náleží balkon, byt je po kompletní zdařilé rekonstrukci.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,00
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,00
K6 Velikost	0,98
K7 Stav	0,90



		Celkový koef. Kč 0,91	Upravená j. cena Kč/m² 43 152
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
84,00 m ²	0 m ²	3 990 000 Kč	47 500 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Veverí

Byt 4+kk, Byt v OV nástavba 4+kk na ulici Kotlářská, CP 98 m², 2xterasa, zimní zahrada.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	0,98
K3 Sklep	1,03
K4 Balkon	0,97
K5 Umístění v domě	1,04
K6 Velikost	0,92
K7 Stav	0,96



		Celkový koef. Kč 0,90	Upravená j. cena Kč/m² 35 569
Užitná plocha 111,00 m ²	Výměra pozemku. 0 m ²	Celková cena 4 390 000 Kč	Jednotková cena 39 550 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka na ulici Křídlovická

Prodej 2+1, 51 m², balkon+zděný sklep. Nachází se v 5. NP. Velká předstíň, kuchyně a dva neprůchozí pokoje. Orientace bytu na V a Z. Dům je po revitalizaci.

Lokalita Brno-Střed

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Dispozice	1,04
K3 Sklep	1,00
K4 Balkon	1,00
K5 Umístění v domě	1,02
K6 Velikost	0,98
K7 Stav	0,96



		Celkový koef. Kč 1,00	Upravená j. cena Kč/m² 39 013
Užitná plocha 55,00 m ²	Výměra pozemku. 0 m ²	Celková cena 2 150 000 Kč	Jednotková cena 39 091 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	35 120 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 808 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45 074 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	38 808 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	75,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 910 600 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací ocenění

1.1

2 910 600,00 Kč

Tržní hodnota

2 910 600 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetdesettisícšestset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10

