

Dobrý den, než se dáte do prohlížení vzorového odhadu, tak mi dovozte několik poznámek k jeho obsahu, ať se v následujících stránkách lépe a rychleji zorientujete. Hotový odhad totiž mívá obvykle 25-40 stran, plus několik stran příloh. Není to nic složitého, ale přece.....

strana 2-3 formální úvod; **kdo co kde jak kdy a pro koho**. Dále pak také účel, ke kterému má výsledný elaborát sloužit: prodej, dědické řízení, majetkové vypořádání apod.

Je zde také uvedeno datum prohlídky nemovitosti odhadcem. To je důležité, protože **BEZ FYZIKÉ PROHLÍDKY** předmětu ocenění **TO NEJDE !!!**

Oceňuji nemovitosti již od roku 2006 a pokaždé je nezbytné každou navštívit a prohlédnout, případně zaměřit. Bez prohlídky se dá ocenit snad je lán orné půdy, ztracený na konci světa mezi ostatními stejnými lány. :-)

Ano, jsou k dispozici on-line odhady na internetu, kde Vám zdarma (to je paráda!) a za pár kliknutí zobrazí cenu (nebo je to spíš číslo?).

Jestli chcete ušetřit a mít rychle k dispozici na monitoru částku, podle několika málo vstupních údajů a v lepším případě pár fotek, tak teď klidně přestaňte číst a tento soubor smažte (a radši mi ani nevolejte).

Pokud Vás ale skutečně zajímá jaká je tržní cena Vaší nemovitosti a jak se k ní dopočítat, můžeme pokračovat dál ve čtení.

strana 4-6 : vlastní popis nemovitosti v textové a tabulkové formě. Její vybavení a technický stav a to pro případ, že odhad vezme do ruky někdo třetí nezúčastněný, kdo ji nezná.

strana 7: zde je vysvětlen přístup k řešení a popsána použitá porovnávací metoda ocenění

strana 8-9: **tak, a tady to konečně začíná být zajímavé :-)**

Zde je uveden výčet srovnávacích vzorků, tedy nemovitostí, které jsou nebo byly předmětem obchodování (protože máme přístup k databázi realizovaných skutečných prodejů a také k databázi již neaktivních inzerátů) a podle jejichž cen se bude vypočítávat cena oceňované nemovitosti.

Při výběru vzorků je potřeba hledat takové nemovitosti, které mají co nejvíce podobných stavebně-technických znaků a nachází se v co možná nejbližším okolí. U každého vzorku pak následně porovnáваме: lokalitu, velikost a tvar pozemku, technický stav a vybavení, kvalitu konstrukce atd...atd...

Příčemž platí pravidlo, že čím více vzorků máme a čím více parametrů srovnáваме, tím je menší dopad každého z nich na výslednou cenu a snižuje se možnost odchylky ve výsledné stanovené ceně.

strana 10: rekapitulace, výpočet a stanovení výsledné ceny

strana 11-12: výpis příloh a fotodokumentace. Je vhodné přiložit dostatečné množství fotografií, pro případ, že odhad bude prohlížet někdo třetí (např. kupující) nebo když je součástí spisu při dědickém řízení, popřípadě slouží pro majetkové vypořádání, aby bylo obrazem zachyceno, že popisovaný technický a skutkový stav skutečně odpovídá realitě a odhad není jen "kreativní výtvar".

strana 13-23: přehled všech použitých srovnávacích vzorků, s jejich dostupným popisem, cenou a fotodokumentací

pak následují samostatné přílohy: výpis z listu vlastnictví, snímek z katastrální mapy, povodňová zpráva (ty zde nejsou)

už nebudu zdržovat

a pokud budete mít po přečtení nějaké dotazy, tak se mi ozvěte a můžeme je společně probrat :-)

ODHAD CENY NEMOVITOSTI č. 000/2021



Objednatel:	Jan Úspěšný, Popůvky
Účel dokumentu:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.
Adresa předmětu ocenění:	Popůvky, okres Brno-venkov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	31.12.2021
Zpracováno ke dni:	31.12.2021
Zhotovitel:	Ing. Martin Ondrůšek, BA Sobotovice 202, Sobotovice 66467 IČ: 70433291, DIČ: CZ7501203842 tel.: +420608957853 e-mail: martin.ondrusek@seznam.cz www.trzniocenovani.cz

Dokument obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Sobotovicích, dne 31.12.2021

A. Nález

1. Úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1,2,3 v obci Popůvky, okres Brno-venkov za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. obec Popůvky
Adresa předmětu ocenění:	Popůvky, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Popůvky
Ulice:	

Katastrální území:

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 31.12.2021. Prohlídka byla za přítomnosti: Jan Úspěšný, Popůvky.

4. Podklady pro vypracování odhadu

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, stavební dokumentace, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Jan Úspěšný, Eleonora Úspěšná, Popůvky

Nemovitosti:

Rodinný dům bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1,2,3 v obci Popůvky, okres Brno-venkov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, není zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Kolaudační rozhodnutí uvádí, že objekt byl postaven v roce 2021.

Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, stropy jsou železobetonové montované. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou latexové a plášť je zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako 4+kk. Podlahová plocha činí 140 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 140 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde dřevěná okna s trojsklem, jako příslušenství oken jsou žaluzie, venkovní rolety. Obytné prostory jsou orientovány na jih, východ. Vybavení koupelny tvoří rohová vana, sprchový kout, umyvadlo a WC má toto vybavení: závěsná toaleta, bidet, umyvadlo. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla, úsporná svítidla LED.

V obytných místnostech je dřevěná plovoucí podlaha, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je keramická dlažba. V ostatních místnostech je cementový potěr.

Dalším vybavením domu je klimatizace, pohybový alarm, vestavěné skříně, krb, digestoř, anténní rozvody, odvětrání prostorů ventilátory.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a zdrojem elektřiny je připojení k rozvodné síti, fotovoltaické panely. Zdrojem vody je: vodovod, připojení ke studni, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn je zaveden. Dům je vytápěn pomocí tepelného čerpadla a jsou zde použity závěsné radiátory, podlahové vytápění. V objektu je instalováno tepelné čerpadlo na ohřev vody.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou v bezvadném stavu a v nadstandardním provedení, podlahy v objektu jsou bez závad a nadstandardního provedení, vybavení je bez vad a nadstandardního provedení a v objektu jsou rozvody bez vad. Rodinný dům je novostavba.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, okrasná skalka, oplocení tvoří dřevěný plot s podezdívkou. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K objektu náleží pergola, zahradní altán, polozapuštěný bazén.

Dům je situovaný v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití,

jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	2021
	Zdroj informace o době výstavby	dle kolaudačního rozhodnutí
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové montované
	Tloušťka stěn	
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	latexové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	dřevěná s trojsklem
	Orientace oken obytných místností	jih, východ
	Vybavení koupelny	rohová vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta	závěsná toaleta, bidet, umyvadlo
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní
	Typ zárubní	obložkové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla, úsporná svítidla LED
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči

	Dispozice RD	4+kk
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 140 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 140 m ² .
	Elektrina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod, připojení ke studni
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	tepelné čerpadlo
	Topná tělesa	závěsné radiátory, podlahové vytápění
	Řešení ohřevu vody	tepelné čerpadlo
	Podlahy v domě	místnosti: dřevěná plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: cementový potěr
	Popis stavu rodinného domu	novostavba
Popis pozemku	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad - nadstandardní prvek podlahy: bez vad - nadstandardní prvek okna: bez vad - nadstandardní prvek střecha: bez vad zdívo: bez vad
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, okrasná skalka
	Venkovní stavby	pergola, zahradní altán, polozapuštěný bazén
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
Popis okolí	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 31.12.2021 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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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.

B. ODHAD NEMOVITOSTI

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. X, obec Popůvky

Rodinný dům obec Popůvky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Popůvky, okres Brno-venkov	140 m ² , 4+kk, podsklepený: ne	Novostavba	555 m ²	
1	Popůvky, okres Brno-venkov	143 m ² , Patrový	Ve výstavbě	359 m ²	
2	Sadová, Troubsko, okres Brno-venkov	131 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	499 m ²	
3	Na Šípu, Ostrovačice, okres Brno-venkov	141 m ² , Přízemní	Novostavba	523 m ²	
4	Munkova, Troubsko, okres Brno-venkov	131 m ² , Patrový	Velmi dobrý	363 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	10.900.000 Kč	0.9	9.810.000,00 Kč	1.00	1.01	0.95	0.84	0.94	0.97	0.7349	13.348.755 Kč
2	8.990.000 Kč	0.9	8.091.000,00 Kč	1.02	0.99	0.95	0.95	0.98	0.96	0.8574	9.436.669 Kč
3	6.000.000 Kč	0.9	5.400.000,00 Kč	0.91	1.00	0.97	0.97	0.94	0.95	0.7646	7.062.516 Kč
4	8.700.000 Kč	0.9	7.830.000,00 Kč	1.02	0.97	0.93	0.86	0.95	0.97	0.7292	10.737.795 Kč
Celkem průměr											10.146.433,75 Kč
Minimum											7.062.516,00 Kč
Maximum											13.348.755,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.621.633,35 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7.524.800,40 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											12.768.067,10 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 10.146.434 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

10.146.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

10.146.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

10.146.000 Kč

Slovy: desetmilionůjednostočtyřicetšesttisíc korun

Prohlášení zpracovatele

Ocenění jsem zpracoval jako odhadce na základě živnostenského oprávnění, ev.č.Ž.L.Magistrát města Brna:ZU/MMB/0309585/2013, Evidující úřad: Městský úřad Židlochovice

Ocenění je zapsáno pod pořadovým číslem 000/2021.

V Sobotovicích, dne 31.12.2021

Ing. Martin Ondrůšek, BA

Sobotovice 202, Sobotovice 66467

IČ: 70433291,

DIČ: CZ7501203842

tel.: +420608957853

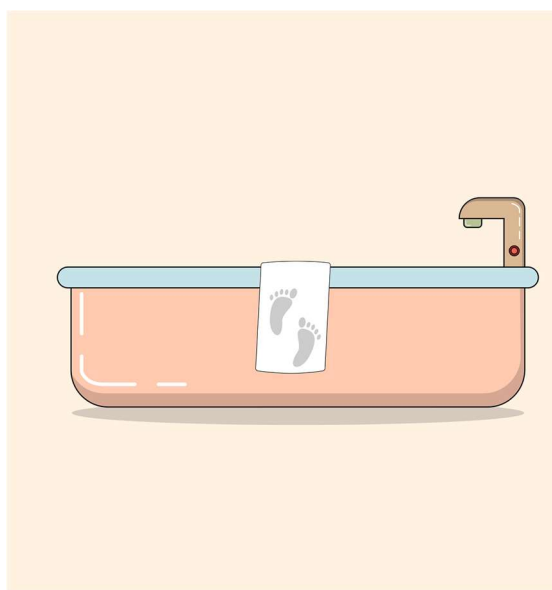
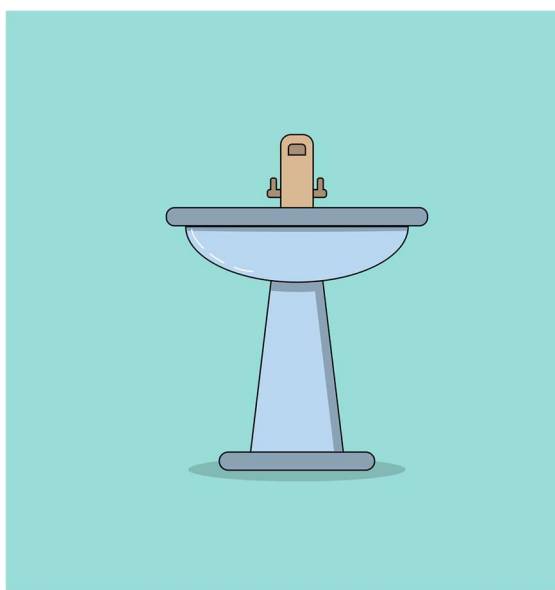
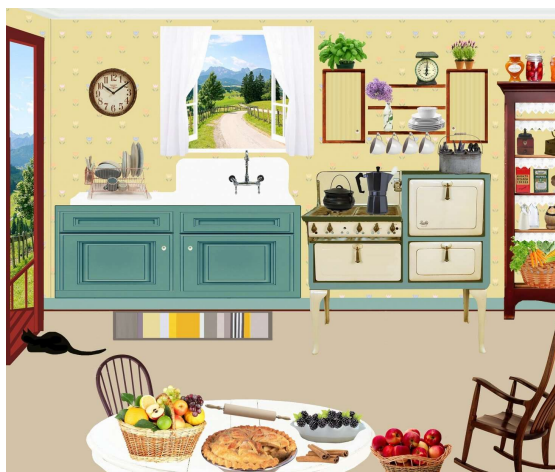
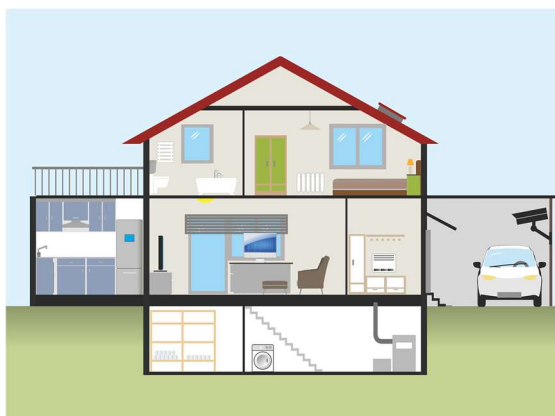
e-mail: martin.ondrusek@seznam.cz

www.trzniocenovani.cz

D. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě, povodňová zpráva

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

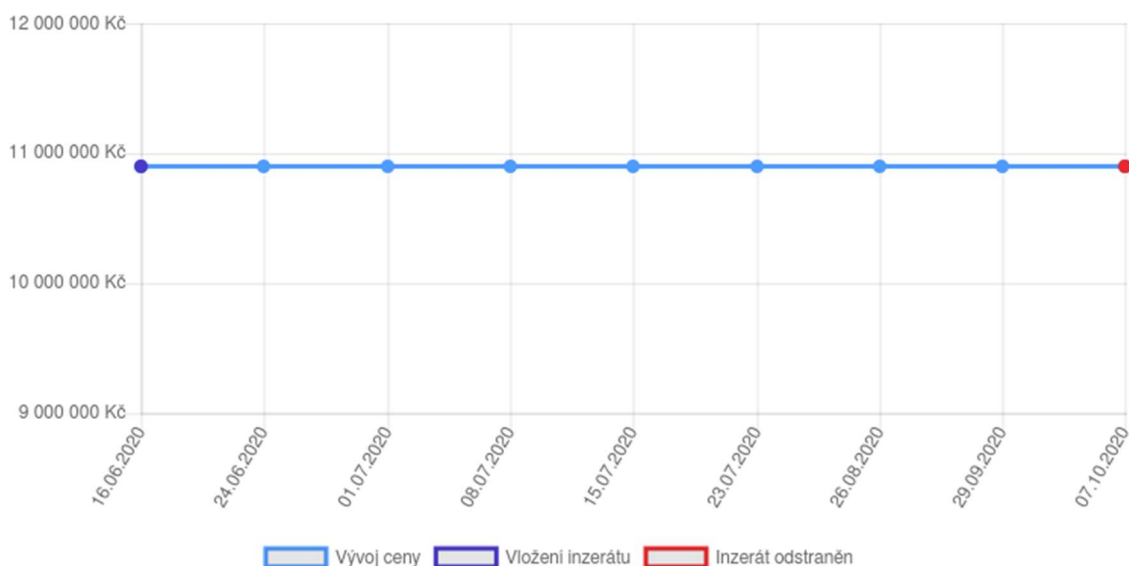


Prodej, Rodinný dům, 143 m², Popůvky, okres Brno-venkov

Celková cena: 10.900.000 Kč

Adresa: Popůvky, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Popůvky, okres Brno-venkov	Plocha užitná	143
Cena	10 900 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	359
Poznámka k ceně	10 900 000 Kč za nemovitost, včetně DPH, bez právního servisu	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Ve výstavbě	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	91		

Slovní popis

V atraktivní lokalitě Popůvek – autem jen 10 minut do centra Brna – nabízíme k prodeji Vily u Lesa. Konceptně se jedná o tři samostatně stojící vily s vlastní příjezdovou komunikací, které jsou s ohledem na okolní zástavbu citlivě zakomponovány do mírně svažitého pozemku. Prostřední vila (02) je dispozičně řešena jako prostorné 4+kk o výměře 142,5 m². Uspořádání místností v celkem čtyřech výškových rovinách „polopater“, které vzájemně propojuje schodiště, logicky navazuje a využívá veškerých výhod okolního terénu. Pro zajištění optimálních světelných a teplotních podmínek byla zohledněna i orientaci vůči světovým stranám. Dominantou a srdcem každého domu je bezpochyby obytný prostor s kuchyní – tedy místo, kde se v průběhu dne schází celá rodina. Jelikož jsme si toho vědomi a naším záměrem je, abyste se ve svém novém bydlení cítili co nejlépe, rozhodli jsme se obytný prostor maximálně zvětšit a provzdušnit otevřením stropu až pod střešní krov. Samozřejmě je pak přímé propojení s prostornou terasou, která bude vaší oázou odpočinku v kteroukoli denní dobu. Kromě ložnice a dětských pokojů je pak součástí každé vily i samostatná šatna, dvě koupelny, technická místnost a dílna. Začátek stavebních prací: 2Q/2020
Dokončení plánováno na: 3Q/2021 Pro více informací navštivte web projektu <http://vilyulesa.cz/>, kde naleznete bližší informace.

4. Fotodokumentace



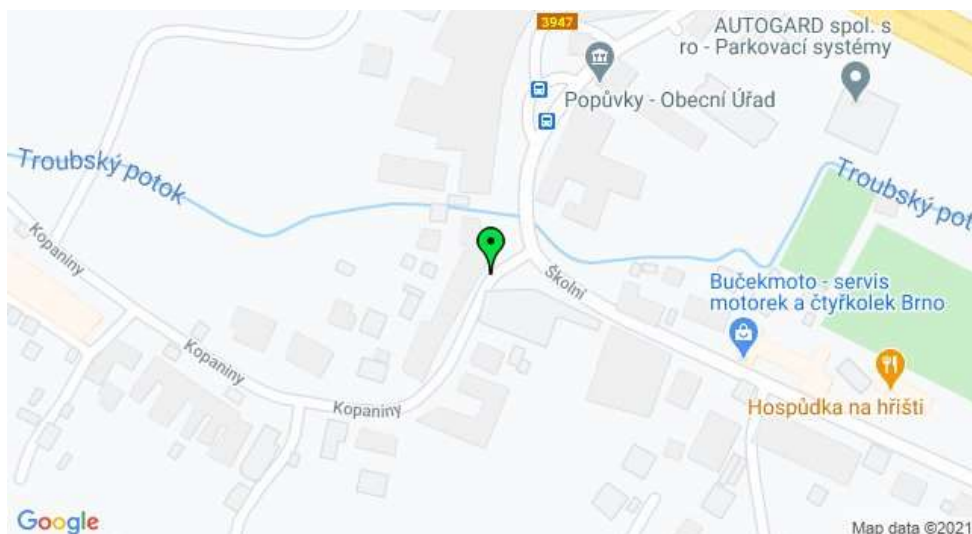
1.01	CHODBA	3,91
1.02	SCHODIŠTĚ DO MEZIPATRA	2,02
1.03	KOUPELNA	4,96
1.04	POKJ1	10,82
1.05	POKJ2	12,23
1.06	WC	1,94
1.07	OBYTNÝ PROSTOR	33,66
1.08	SCHODIŠTĚ Z MEZIPATRA	2,02
1.09	TERASA	(27,80)
ČISTÁ PODLAŽNÍ PLOCHA		71,46(27,80)
VÝŠKĚ KONSTRUKCE ZDI		3,74
PODLAŽNÍ PLOCHA DLE VÝHLÁŠKY *		75,2



1.01	CHODBA	3,91
1.02	SCHODIŠTĚ DO MEZIPATRA	2,02
1.03	KOUPELNA	4,96
1.04	POKJ1	10,82
1.05	POKJ2	12,23
1.06	WC	1,94
1.07	OBYTNÝ PROSTOR	33,66
1.08	SCHODIŠTĚ Z MEZIPATRA	2,02
1.09	TERASA	(27,80)
ČISTÁ PODLAŽNÍ PLOCHA		71,46(27,80)
VÝŠKĚ KONSTRUKCE ZDI		3,74
PODLAŽNÍ PLOCHA DLE VÝHLÁŠKY *		75,2



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

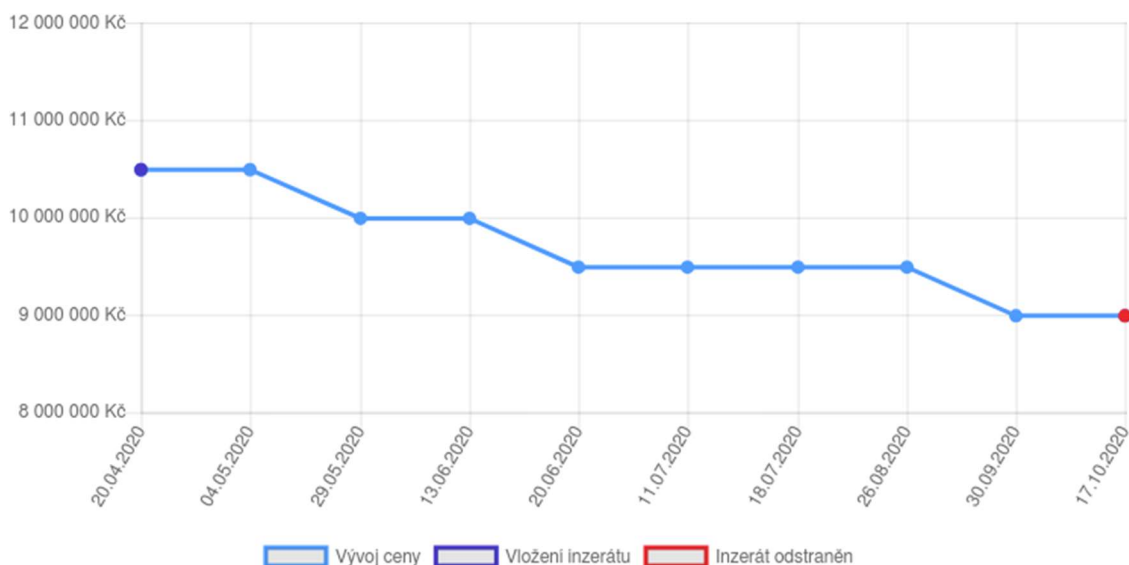


Prodej, Rodinný dům, 131 m², Sadová, Troubsko, okres Brno-venkov

Celková cena: 8.990.000 Kč

Adresa: Sadová, Troubsko, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



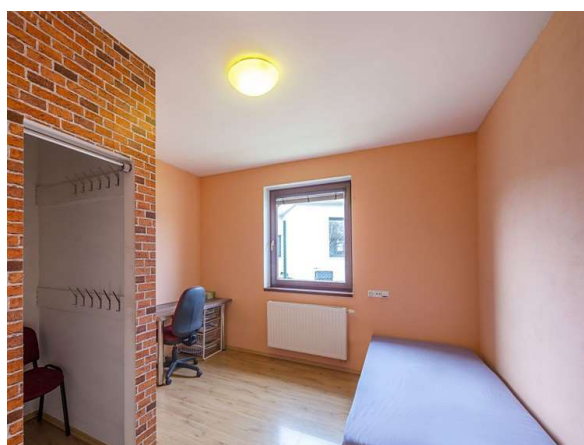
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Sadová, Troubsko, okres Brno-venkov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	8 990 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	181
Poznámka k ceně	8 990 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha užitná	131
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	131
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	499
Počet nadzemních podlaží	1	Odpad	Veřejná kanalizace

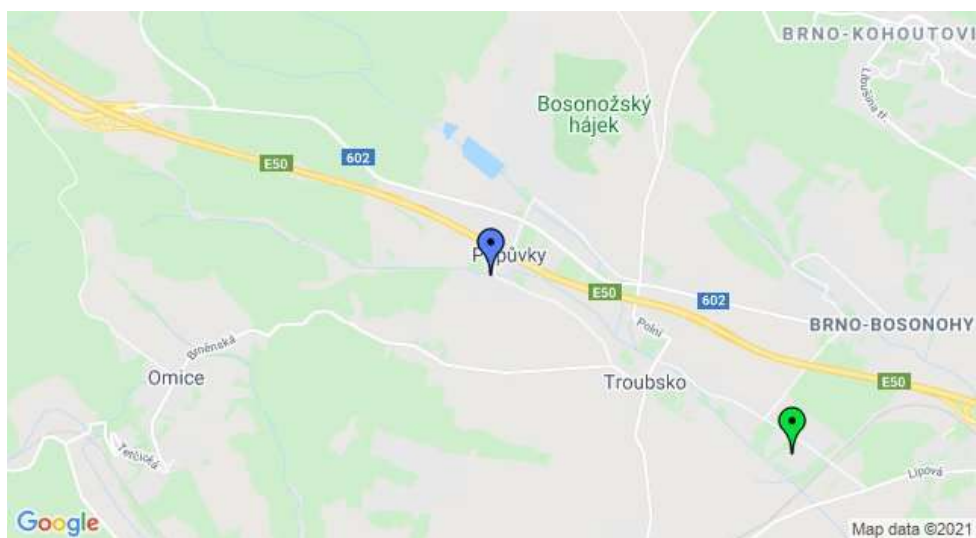
Slovní popis

pohodlné parkování na pozemku i před domem V exkluzivním zastoupení nabízíme prodej krásného prostorného RD o dispozici 4+kk plus pracovna, zastavěná plocha 186m2, užitná plocha 131 m2, celková plocha 499 m2, nacházející se v klidné části Troubska. Jedná se o krásný, prostorný, přízemní dům typu bungalov s garáží. Dispozice domu: Při vstupu je zádveří 4,9 m2, šatna a technická místnost 8,5 m2, chodba se vstupy do kuchyně, ložnic, koupelen a pracovny 10,5 m2. Kuchyňský kout s obývací místností a jídelní částí celkem 33m2, z této místnosti je vstup na zahradu. Dále se zde nachází tři ložnice se šatnou dvě o velikost 12,2 m2 a jedna 13,5 m2. Dům má dvě koupelny, jedna se sprchovým koutem a společným WC 3 m2 a druhá koupelna s vanou a společným WC 9 m2. Pracovna 6,4 m2. Do garáže je vchod z venku, dostavěná dodatečně 18m2. Před domem jsou k dispozici parkovací stání s předzahrádkou a kolem domu je krásná zahrada o výměře 313m2. V obci Troubsko je dostupná veškerá občanská vybavenost a také je zde dobrá dostupnost do Brna, cca 15 minut autem, busem cca 30 minut. Třída energetické náročnosti bytu je prozatím uvedena G, z důvodu nevypracování en. štítku. (bude dodán). Pro více informací a prohlídky, kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

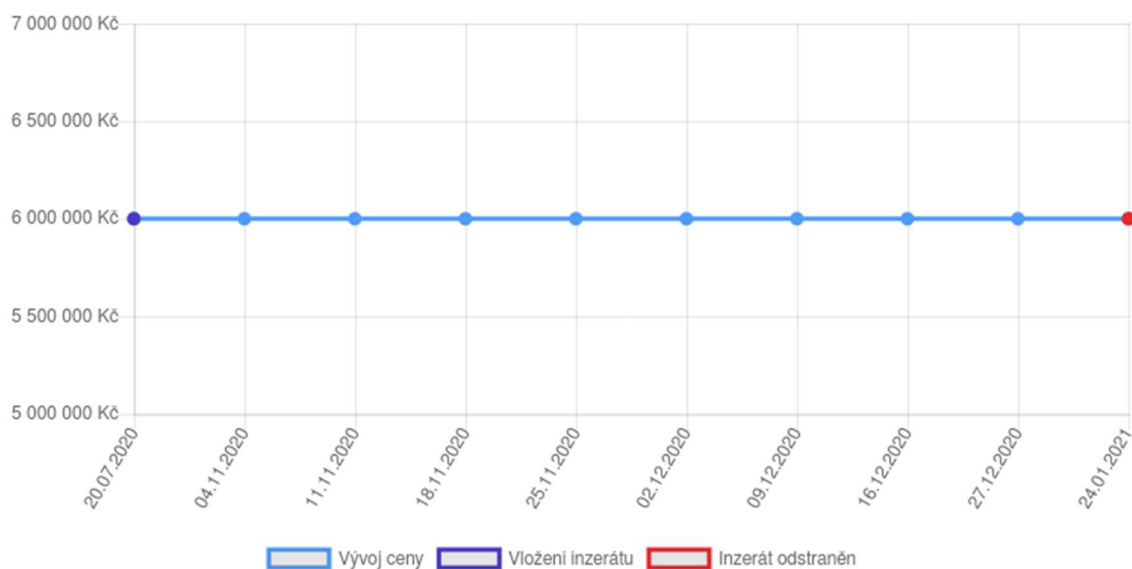


Prodej, Rodinný dům, 141 m², Na Šípu, Ostrovačice, okres Brno-venkov

Celková cena: 6.000.000 Kč

Adresa: Na Šípu, Ostrovačice, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Na Šípu, Ostrovačice, okres Brno-venkov	Stav objektu	Novostavba
Cena	6 000 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	165
Poznámka k ceně	6 000 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	141
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	523
Typ domu	Přízemní	Voda	Vodovod
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce

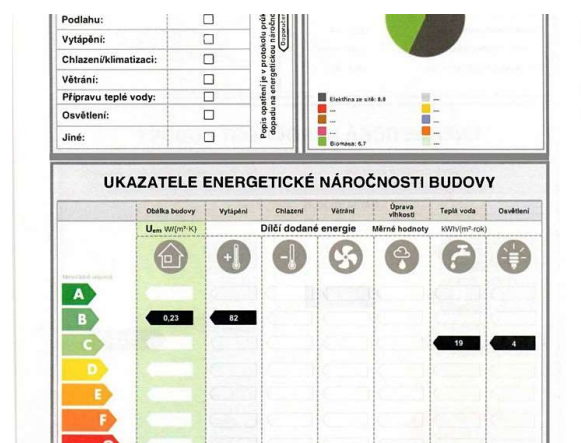
Slovní popis

Nabízíme k prodeji novostavby tří RD 4+kk na ul. Na Šípu, Ostrovačice, celková plocha pozemku ke každému domu je různá 523m² k domu C, 472m² k domu B a

457m² k domu C, zastavěná plocha každého domu 165,5m², užitná plocha každého domu 141,3m². Za každým domem se nachází zahrada, před domem budou dvě parkovací stání. Poměrná část komunikace před domy je součástí každého domu. Výstavba se nachází v části obce, která je určena pro bydlení, konkrétně pro výstavbu rodinných domů, v souladu s územním plánem obce. Domy se nachází v klidném prostředí u lesa. Rodinné domy nabízíme ve fázi bez realizace povrchových úprav (např. podlahových krytin, obkladů dlažby a sanity) a bez truhlářských výrobků (vnitřní dveře, kuchyňská linka). To znamená, že uvedená cena s může lišit podle již dokončených prací na domech. Domy jsou napojeny na vodovodní řad. Veřejná kanalizace se v blízkosti výstavby domů nenachází, proto jsou odpadní vody odvedeny splaškovou kanalizací do podzemní čističky odpadních vod situované na pozemku za domem a následně potom do podzemních akumulčních nádrží s přepady do vsakovacích systémů. V domech jsou realizovány přípojky elektrické energie s výhodnou dvojsazbou na dodávku elektrické energie. Vytápění domů je řešeno podlahovým poloakumulčním vytápěním napojeným na elektrický kotel. Ohřev TUV je zajištěn nezávislým elektrickým bojlerem. V domech je možné realizovat na přání klienta doplňkový zdroj tepla typu krbové vložky v prostoru jídelny a obývacího pokoje a postavit komín. Domy je možné realizovat i jako inteligentní domy. Domy mají sedlovou střechu s betonovou krytinou BRAMAC. Dispozice každého domu: předstíh, chodba, obývací pokoj propojený s kuchyní, tři ložnice, samostatná koupelna s WC a samostatné WC, sklad a venkovní sklad. Z obývacího pokoje je přístup do zahrady. Okna jsou plastová, trojsklo. Domy jsou stavěny z kvalitních materiálů - další podrobnosti ohledně materiálu a standardů si vyžádejte u makléře. Rodinné domy jsou již hotové a nyní se provádějí dokončovací práce. Kolaudace nabízených RD je připravena a proběhne s ohledem na požadované klientské změny kupujících.

4. Fotodokumentace





Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

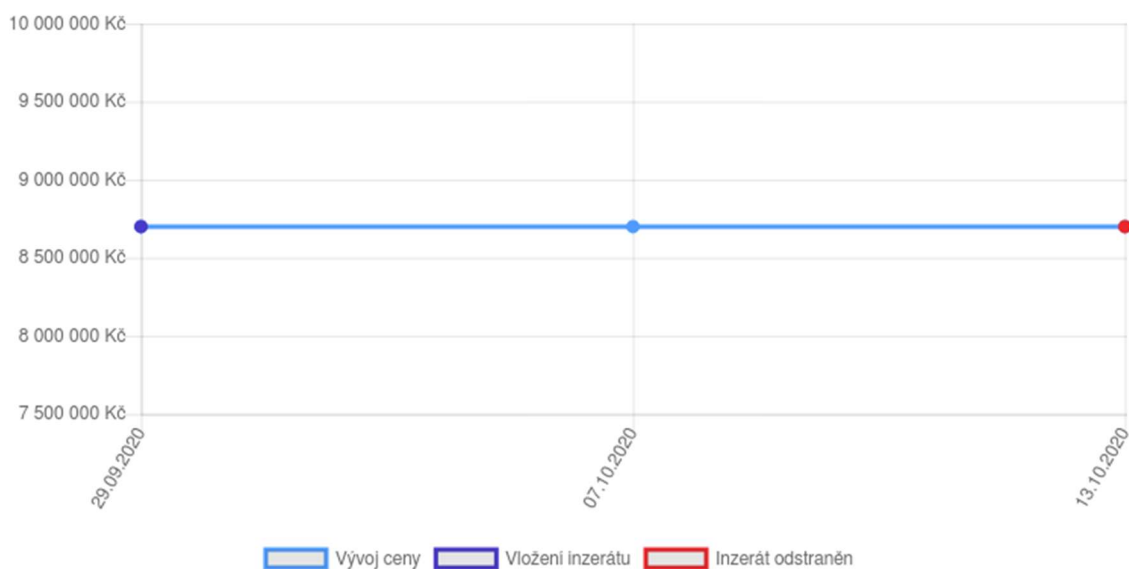


**Prodej, Rodinný dům, 131 m²,
Munkova, Troubsko, okres Brno-
venkov**

Celková cena: 8.700.000 Kč

**Adresa: Munkova, Troubsko, okres Brno-
venkov**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Munkova, Troubsko, okres Brno-venkov	Zastavěná plocha (m2)	98
Cena	8 700 000 Kč	Plocha užitná	131
Poznámka k ceně	8 700 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	363
Provize	+ provize RK	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

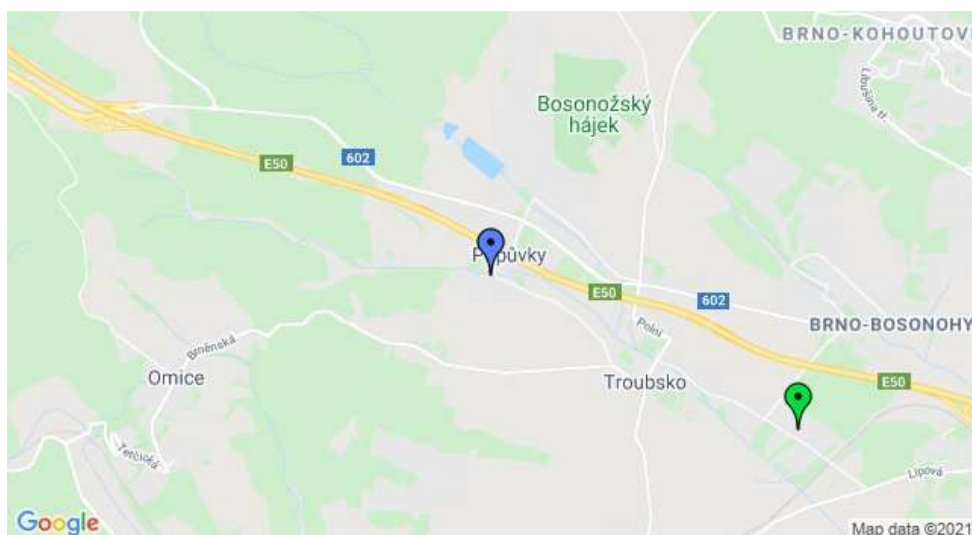
Je nám potěšením exkluzivně Vám nabídnout ke koupi krásný rodinný dům ve vyhledávané lokalitě - v obci Troubsko. Patrový cihlový dům byl postaven v roce 2003. Následně v roce 2005 k němu byla dobudována garáž se sekčními vraty na dálkové ovládání. Touto dostavbou se rovněž rozšířil obytný prostor v prvním patře o další ložnici. Dům je dispozičně řešen jako 5+kk s podlahovou plochou 129,91 m² + garáž s 22,34 m². Plocha pozemku je 363 m². Dům disponuje množstvím úložných prostor - šatnou v předsíni, uzavíratelnou místností pod schodištěm, šatnou v ložnici řešenou jako samostatná místnost, spíží, malým zahradním domkem, prostornou půdou a již zmiňovanou garáží. Některý nábytek je možné po domluvě v domě ponechat. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Podlahy jsou kombinované - dlažba, plovoucí laminátová a nově položené linoleum. Na vytápění slouží nový plynový kotel se zásobníkem (r. 2020). Samozřejmostí je napojení na obecní vodovod a kanalizaci. Z obývacího pokoje se vstupuje na dlážděnou terasu, která následně přechází do zatravněné plochy. Na první pohled určitě zaujme také velice udržovaná zahrada, která díky vzrostlým keřům poskytuje naprosté soukromí. Před domem komfortně zaparkují další dvě až tři auta. Je situován do klidné slepé ulice, plné krásných rodinných domků a udržovaných zahrad. Velkou výhodou Troubska je jeho poloha hned na hranici okresu Brno-město. Obec spojuje klidné bydlení v přírodě s perfektní dostupností do Brna (15 min autem i vlakem z nedaleké vlakové stanice). Zároveň není nic, co byste mohli přímo v obci postrádat. Nachází se zde potraviny, mateřská a základní škola, lékárna, pošta, fotbalové hřiště, tělocvična, pohostinství, různé obchůdky či jezdecký klub. V případě rychlého jednání je možná SLEVA z ceny. Okolí domu si můžete prohlédnout po kliknutí zde: <https://youtu.be/actfFYufeiY> Dům je k dispozici ihned. Těším se na Vás na prohlídkách.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Dočetli jste až sem? Super, to je všechno, nyní už víte, jak vypracovaný odhad vypadá, co všechno obsahuje, a můžete se rozhodnout, jestli má pro Vás smysl a jestli jste za něj ochotni zaplatit.

.....pořád je tady totiž přece možnost nechat si spočítat ten rychlý on-line odhad, který je navíc úplně zdarma :-)

Snad jsem Vám alespoň trochu pomohl

Martin Ondrůšek

QR vizitka

