

Odborné vyjádření č. 281186

Předmětem odborného vyjádření je hrubý odhad tržní hodnoty nemovitosti
Pohraničních Stráží 1586
Varnsdorf



zapsané v KN na LV č. 5705 pro obec Varnsdorf a katastrální území Varnsdorf.

Objednatel odborného vyjádření

GLADYS AUCTION, s.r.o.
V olšínách 2300/75
Praha 10 - Strašnice

Účel odborného vyjádření

Prohlášení konkurzu na majetek dlužníka s.j KSUL 69 INS 10245 / 2013 (povinný p. Jan Voženílek)
(ocenění stávajícího stavu)

Cíl odborného vyjádření

Ocenění tržní hodnoty stavby na adrese: Pohraniční Stráže 1586 Varnsdorf 40747

Odborné vyjádření vypracoval

Jakub Spurný

Odborné vyjádření obsahuje 17 stran textu včetně příloh a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních. Odhad hodnoty nemovitosti je proveden ke dni 19.8.2014.

V Praze dne 19.8.2014

Použité podklady pro ocenění

a) dodané objednavatelem:

- částečná archivní dokumentace

b) zajištěné zpracovatelem:

- informace a údaje sdělené vlastníky a dalšími účastníky místního šetření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- územně plánovací dokumentace obce 562882 - Varnsdorf
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet

A. Nález

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

LV č. 5705 pro obec Varnsdorf a katastrální území Varnsdorf

Dokumentace a skutečnost, celkový popis

Výpis z katastru nemovitostí
kopie katastrální mapy,

Objekt je situován v okrajové části města u místní komunikace. Objekt tak i přilehlé pozemky se nacházejí v neudržovaném stavu. Inženýrské sítě jsou na přilehlém pozemku a přípojky na inženýrské sítě jsou součástí zástavby města Varnsdorf. Jsou umístěny v nárožní poloze, přístupné jsou ze zpevněné přístupné komunikace s živočišným povrchem a i veřejné komunikace s částečně zpevněným povrchem – jsou tedy dobře komunikačně přístupné. Momentálně se nachází objekt v opuštěném stavu a je odpojen od veškerých inženýrských sítí.

B. Vlastní odhad (výpočtová část)

1 Ocenění stavby

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

- H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům samostatný
Konstrukce	cihlová
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **257,00 m²**

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	p.č 271	257
	p.č 272	157
	p.č 273	1995
Celkem		2409

Vzorek 01

Prodej rodinného domu ve Varnsdorfu nabízíme zprostředkování koupě rodinného domu v centru Varnsdorfu. Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní budovu. K domu patří zahrada a garáž. Stav nemovitosti je dobrý, interiéry vyžadují rekonstrukci.



obr. 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 2428
Datum zpracování 20.08.2014

Nabídková cena **899 000,- Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveďeno**
Konstrukce **neuveďeno**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuveďeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **160,00 m²**
Podlahová plocha **160,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	394
Celkem		394

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+4		
1	Ostatní vlivy prodeje	+5	+9	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+2		
2	Ostatní místní vlivy	+3	+5	
3	Konstrukční provedení	+2		
3	Dispoziční řešení	+2		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+4		
3	Stavebně technický stav	+5		
3	Vliv příslušenství	+3	+16	
K _f = 1,09 x 1,05 x 1,16 =				1,32762

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 899\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 160,00 \text{ m}^2 \times 257,00 \text{ m}^2 / 1,32762 = \mathbf{1\,087\,675,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 02

Nabízíme exklusivně prodej vily v klidné lokalitě města Varnsdorf - ul. Havlíčkova. Dům je ve stavu určeném k celkové rekonstrukci - dům za cenu pozemku! Zahrada o velikosti cca 2500 m². Součástí je zděná stavba využívaná jako garáž či stodola. Objekt je celkově oplocen a nachází se na vyvýšeném místě s pěkným výhledem do okolní krajiny. Více info v RK. Hypotéku k této nemovitosti zajistíme ZDARMA. Při rychlém jednání sleva !!!



Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 178
Datum zpracování 20.08.2014

Nabídková cena **890 000,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **neuveдено**
Stav **před rekonstrukcí**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **150,00 m²**
Podlahová plocha **300,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	2 500
Celkem		2 500

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+1		
1	Ostatní vlivy prodeje	+1	+2	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+1		
2	Ostatní místní vlivy	0	+1	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0	0	

$K_f = 1,02 \times 1,01 \times 1,00 =$	1,0302
--	---------------

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 890\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 150,00 \text{ m}^2 \times 257,00 \text{ m}^2 / 1,0302 = \mathbf{1\,480\,166,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**



Data vzorku byla získána z realitního portálu www.reality.cz se souhlasem provozovatele.

Vzorek 03

Rodinný dům s pozemky ve Varnsdorfu, okr. Děčín

Nabízíme prodej zděného rodinného domu před celkovou rekonstrukcí. Tento dům se nachází v klidné lokalitě Varnsdorfu. K rekonstrukci je možno využít původních sklepů, základů a původního stavebního materiálu, zejména kamene. Dům s pozemkem je velmi dobře dostupný po asfaltové komunikaci v řídké zastavěné části obce nedaleko centra. Nejvýhodnější hypotéku na koupi i výstavbu Vám zařídíme přímo v naší kanceláři.



Identifikace vzorku www.reality.cz - nabídka D16-100172
Datum zpracování 20.08.2014

Nabídková cena **650 000,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **cihlová**
Konstrukce **neuveдено**
Stav **špatný**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **215,00 m²**
Podlahová plocha **280,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
		0

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+1	+1	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
2	Ostatní místní vlivy	0	0	
3	Konstrukční provedení	+1		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	+1		
3	Vliv příslušenství	0	+2	

$K_f = 1,01 \times 1,00 \times 1,02 =$
--

1,0302

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 650\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 215,00 \text{ m}^2 \times 257,00 \text{ m}^2 / 1,0302 = \mathbf{754\,200,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 04

Nabízíme k prodeji hrubou stavbu rodinného domu 6+1, Studánka-Varnsdorf Dům se nachází v klidné části obce. Jedná se o hrubou stavbu, kde je potřeba dodělat omítky, rozvody vody, el. proudu, odpady. U domu je pronajatá zahrada o rozměru 730 m², kterou je možno dále pronajímat od města nebo koupit do osobního vlastnictví. Dům je možné využít i jako chalupu. Číslo nabídky 24585.



Identifikace vzorku www.ceskereality.cz - 24585x1367
Datum zpracování 28.08.2014

Nabídková cena **800 000,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinné domy**
Konstrukce **nevedeno**
Stav **rozestavěná nemovitost**
Vlastnictví **nevedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **548,00 m²**
Zastavěná plocha **480,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Celková plocha	548
Celkem		548

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+3	+3	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+2		
2	Ostatní místní vlivy	0	+2	
3	Konstrukční provedení	+2		
3	Dispoziční řešení	+2		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+3		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	+2	+9	

$K_f = 1,03 \times 1,02 \times 1,09 =$
--

1,14515

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 800\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 480,00 \text{ m}^2 \times 257,00 \text{ m}^2 / 1,14515 = \mathbf{374\,041,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 05

Rodinný dům 3+1 s možností půdní vestavby 2+1 ve Varnsdorfu.

Dispozice: v přízemí velká vstupní chodba, ložnice a dětský pokoj, obývací pokoj, kuchyň, koupelna. V patře je půda s možností půdní vestavby (již připraveno).

Přízemí kompletně zrekonstruováno v roce 2007 - nové izolace, zateplené podlahy, nové omítky, elektřina v mědi, voda v plastu, nová koupelna. V průběhu prodeje byl dům z části poškozen - dětský pokoj vyhořel, nosné trámy jsou v pořádku.

Vytápění ústřední plynové, elektřina 220/380V.

U domu zahrádka.

Velmi klidné místo na okraji obce.

Volný ihned. Spojení: Příměstská doprava, Vlák, Forma vytápění: Ústřední plynové



Identifikace vzorku www.ceskereality.cz - N5787

Datum zpracování 28.08.2014

Nabídková cena **649 000,- Kč**

$K_u = 1,00$

koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinné domy**

Konstrukce **neuveдено**

Stav **menší opravy**

Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **508,00 m²**

Zastavěná plocha **397,00 m²**

Podlahová plocha **397,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Celková plocha	508
Celkem		508

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+4		
1	Ostatní vlivy prodeje	+3	+7	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+3		
2	Ostatní místní vlivy	+1	+4	

3	Konstrukční provedení	+2		
3	Dispoziční řešení	+1		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+2		
3	Stavebně technický stav	+3		
3	Vliv příslušenství	+3	+11	
K _f = 1,07 x 1,04 x 1,11 =				1,23521

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 649 000,- Kč x 1,00 / 397,00 m² x 257,00 m² / 1,23521 = **340 131,- Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 06

Naše společnost Vám exkluzivně nabízí prodej nájemného domu ve Varnsdorfu na ulici Palackého. Dům prošel částečnou rekonstrukcí nové střechy, fasády, plastová okna. V nemovosti jsou bytové jednotky o velikosti 4+1, 2+1, 3+1, 1+1 a možnost dalších dvou bytů v podkroví. Ke každé bytové jednotce je přiveden samostatně plyn, voda, elektřina s vlastními odpočtovými hodinami. Momentálně jsou pronajmuty byty 4+1, 2+1 byt 1+1 je připraven k rekonstrukci a byt 3+1 je částečně připraven k pronajmutí po dodělání koupelny a kuchyňské linky. K nemovitosti náleží rozsáhlá udržovaná zahrada. Tuto nemovitost Vám doporučujeme z důvodu výhodné ceny. Financování zajistíme



Identifikace vzorku www.ceskereality.cz - 290514131021
Datum zpracování 28.08.2014

Nabídková cena **2 990 000,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinné domy**
Konstrukce **neuveдено**
Stav **bezvadný stav**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **657,00 m²**
Zastavěná plocha **260,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Celková plocha	1 027
Celkem		1 027

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+4		
1	Ostatní vlivy prodeje	+5	+9	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+5		
2	Ostatní místní vlivy	+5	+10	
3	Konstrukční provedení	+7		
3	Dispoziční řešení	+8		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+6		

3	Stavebně technický stav	+10		
3	Vliv příslušenství	+5	+36	
K _f = 1,09 x 1,10 x 1,36 =				1,63064

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

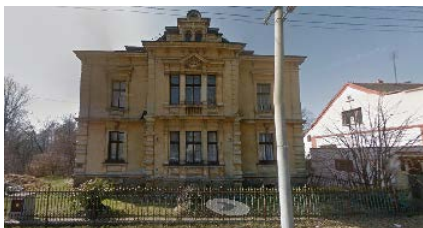
$H_v = 2\,990\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 260,00 \text{ m}^2 \times 257,00 \text{ m}^2 / 1,63064 = \mathbf{1\,812\,479,- \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 01	1 087 675,- Kč
Vzorek 02	1 480 166,- Kč
Vzorek 03	754 200,- Kč
Vzorek 04	374 040,- Kč
Vzorek 05	340 132,- Kč
Vzorek 06	1 812 479,- Kč

Vážený průměr hodnot 974 782,- Kč

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti **970 000,- Kč**



Odhad tržní hodnoty "1 Ocenění stavby" **970 000,- Kč**

Závěrečná rekapitulace

1 Ocenění stavby 970 000,- Kč

Celkem 970 000,- Kč

Odhad tržní hodnoty činí

970 000,- Kč

slovy:

devětsetšedesáttisíc Kč

