

# Odhad obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 5459-167/2015

**NEMOVITOST:** Bytová jednotka - byt, bytová jednotka č.1138/47 v ulici Husové v Chrudimi

Adresa nemovitosti: Husova 1138, 53701 Chrudim - Chrudim IV  
Katastrální údaje: Kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Chrudim, k.ú. Chrudim, kód k.ú. 654299, LV 12073  
Kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Chrudim, k.ú. Chrudim, kód k.ú. 654299, LV 5962

Ostatní stavby:  
Pozemky: st. 5246, st. 5247, st. 5248

Vlastník jednotky: SJM, Kozel Petr a Kozlová Darina, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Petr Kozel, Husova 1138, 53701 Chrudim  
Darina Kozlová, Staré náměstí 834, 53821 Slatiňany

Vlastník pozemku: SJM, Kozel Petr a Kozlová Darina, spoluvlastnický podíl: 370 / 41792  
Petr Kozel, Husova 1138, 53701 Chrudim  
Darina Kozlová, Staré náměstí 834, 53821 Slatiňany

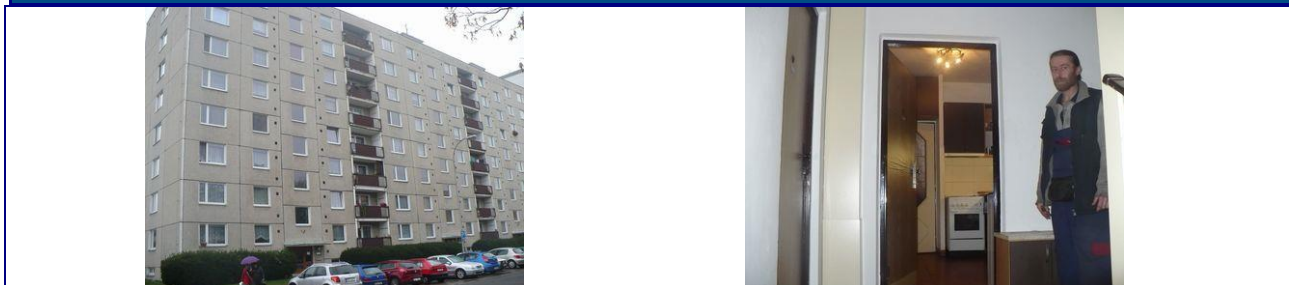
**OBJEDNATEL :** Dražební společnost Morava s.r.o.

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

**ZHOTOVITEL :** Ing. Jaroslav Fojtů

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

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny pro insolvenční řízení (ocenení stávajícího stavu)



### Současný stav

**OBVYKLÁ CENA 800 000 Kč**

Datum místního šetření: 7.11.2015 Datum zpracování : 8.11.2015

Počet stran: 19 stran Počet příloh: 4 Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.16

V Bystřici pod Hostýnem, dne 8.11.2015

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**  stavba dokončena v r. 1980  změna stavby v r.  rekonstrukce v r. 2000  
 Rekonstrukce stavby:  celková  dílčí  střecha, fasáda  zateplení  okna, dveře  ostatní  
 Rekonstrukce jednotky:  celková  dílčí  sociální zařízení  kuchyňská linka  podlahy  okna  dveře

### SOUČASNÝ STAV

Konstrukce:  zděné  betonové  montované  
 kovové  dřevěné  jiné  
 Využití:  bydlení  pronájem  podnikání  
 bydl., podn.  část. obsazen  volný objekt  
 Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  
 ostatní  nákupní zóna  
 Přípojky:  voda  kanalizace  plyn  
 elektro  telefon  zp. příjezd

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 - sídlištní zástavba  
 Počet obyvatel: 22 996 (stagnace)  
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná  
 Stavebně technický stav jednotky: dobře udržovaná  
 Vytápění: dálkové (zdroj mimo budovu)  
 Energetický průkaz stavby: Není  
 Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

Počet podlaží celkem:  z toho podzemní:  z toho nadzemní:  Počet bytů/nebytů

### Bytová jednotka

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započitatelná plocha jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Obvyklá cena  Kč/m <sup>2</sup>
1138/47	8. NP	1+1	m <sup>2</sup> 37,00	m <sup>2</sup> 0,00	m <sup>2</sup> 0,00	ks	m <sup>2</sup> 37,00	m <sup>2</sup> 37,00	370 / 41 792	22 973 Kč/m <sup>2</sup>

### REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	832 500 Kč
Výnosová hodnota	811 000 Kč
Věcná hodnota	601 250 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>800 000 Kč</b>
<b>Reprodukční cena pro pojištění</b>	<b>925 000 Kč</b>

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Věcná hodnota: 601 250,- Kč  
 Výnosová hodnota: 811 000,- Kč  
 Porovnávací hodnota: 832 500,- Kč  
 Obvyklá cena: 800 000,- Kč

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Chrudim - okresní město v Pardubickém kraji asi 8 km jižně od Pardubic s kompletní infrastrukturou a kompletní občanskou vybaveností. Bytový dům čp.1137-1139 po pravé straně ulice Husové asi 200 m od Masarykova náměstí v centru města postavený koncem 70.let a počátkem 80.let minulého století po částečné revitalizaci.( zateplená střecha a nové okna).Devítipodlažní ( jedno PP a 8 NP ) objekt se 3 vchody a plochou střechou s výtahem.V I.PP - technické podlaží se sklepními a společnými prostory, Celkem 64 b.j. v bytovém domě.Oceňovaný byt č.1138/47 v VIII.NP vchodu č.1138 v čele schodiště velikosti 1+1 po rekonstrukci.

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

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

Chrudim - okresní město v Pardubickém kraji asi 8 km jižně od Pardubic s kompletní infrastrukturou a kompletní občanskou vybaveností. Bytový dům čp.1137-1139 po pravé straně ulice Husové asi 200 m od Masarykova náměstí v centru města postavený koncem 70.let a počátkem 80.let minulého století po částečné revitalizaci.( zateplená střecha a nové okna).Devítipodlažní ( jedno PP a 8 NP ) objekt se 3 vchody a plochou střechou s výtahem.V I.PP - technické podlaží se sklepními a společnými prostory, Celkem 64 b.j. v bytovém domě.Oceňovaný byt č.1138/47 v VIII.NP vchodu č.1138 v čele schodiště velikosti 1+1 po rekonstrukci.

### Dispoziční řešení:

vstup do čtvercové chodby upravené na kuchyňský kout,vpravo koupelna s WC,vlevo pokoj a v čele vstuzp do druhého pokoje upraveného z původní kuchyně. Podlahová plocha: 37,00 m<sup>2</sup>.

### Technické řešení:

Typový panelový objekt s plochou střechou,montované schodiště,plastová okna,keramické dlažby a PVC na společných prostorech.Plochá střecha a krytina ze živичných pásů,klempířské konstrukce s FeZn plechu,společná STA a bleskovod.Původní nezateplená fasáda a hladké vnitřní omítky.Vlastní bytová jednotka po rekonstrukci - dřevěné dveře do ocel. zárubní,hladké omítky,zděné bytové jádro z obložené,standardní kuchyně s el. sporákem,obložená. V koupelně keramické obklady a dlažby sprchový kout,umyvadlo a WC .Podlahy betonové s potěrem a krytina - plovoucí podlahy a keramická dlažba.Rozvody 400/240 V,rozvody ÚT v ocel. trubkách a litinové radiátory,zdroj tepla a TUV centrální přes domovní VS a nové stupačky.Bytová jednotka nemá balkon a má sklepní koji v I.PP. Objekt bytu č.1138/47 **po rekonstrukci.**

Technický popis oceňované nemovitosti	
Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> sociální zařízení <input checked="" type="checkbox"/> kuchyňská linka <input checked="" type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 8	Počet bytových/nebytových jednotek: 64 / 0

## Inženýrské sítě a využití nemovitosti

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
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 3353		
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
3353		Město Chrudim, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim

## 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
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitosti
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

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

Zástavní právo smluvní, soudcovské a exekutorské - viz. výpis z LV v příloze

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 12073				
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0531 Chrudim	
Obec:	571164 Chrudim	Katastrální území:	654299 Chrudim	
Ulice:	Husova	č.o.:		
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>
SJM	Kozel Petr a Kozlová Darina			1 / 1
	Petr Kozel	Husova 1138, 53701 Chrudim		
	Darina Kozlová	Staré náměstí 834, 53821 Slatiňany		
<b>Stavby</b>	<b>stavba je součástí pozemku</b>			
část obce Chrudim IV	Bytový dům	č.p. 1138	na pozemku p.č. st. 5246, st. 5247, st. 5248	ANO
<b>Jednotky</b>	Číslo jednotky: 1138/47	Spoluvlastnický podíl: 370 / 41 792	Byt	

LIST VLASTNICTVÍ číslo 5962				
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0531 Chrudim	
Obec:	571164 Chrudim	Katastrální území:	654299 Chrudim	
Ulice:	Husova	č.o.:		
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>
SJM	Kozel Petr a Kozlová Darina			370 / 41 792
	Petr Kozel	Husova 1138, 53701 Chrudim		
	Darina Kozlová	Staré náměstí 834, 53821 Slatiňany		
<b>Pozemky</b>				
st. 5246	Stavební parcela	Parcela KN	239 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
st. 5247	Stavební parcela	Parcela KN	188 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
st. 5248	Stavební parcela	Parcela KN	240 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří

## Výpočet věcné hodnoty staveb

Typový panelový objekt s plochou střechou, montované schodiště, plastová okna, keramické dlažby a PVC na společných prostorech. Plochá střecha a krytina ze živičných pásů, klempířské konstrukce s FeZn plechu, společná STA a bleskosvod. Původní nezateplená fasáda a hladké vnitřní omítky. Vlastní bytová jednotka po rekonstrukci - dřevěné dveře do ocel. zárubní, hladké omítky, zděné bytové jádro z obložené, standardní kuchyně s el. sporákem, obložená. V koupelně keramické obklady a dlažby sprchový kout, umyvadlo a WC. Podlahy betonové s potěrem a krytina - plovoucí podlahy a keramická dlažba. Rozvody 400/240 V, rozvody ÚT v ocel. trubkách a litinové radiátory, zdroj tepla a TUV centrální přes domovní VS a nové stupačky. Bytová jednotka nemá balkon a má sklepní kóji v I.PP. Objekt bytu č.1138/47 po rekonstrukci.

## Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
celkem	byt	37,00 m <sup>2</sup>	1,00	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>37,00 m<sup>2</sup></b>		<b>37,00 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	panely betonové sendvičové s izolací
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	standardní úprava panelů
Úprava vnějších povrchů	standardní úprava panelů
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	hladké plně dveře
Vrata	chybí
Okna	plastová
Povrchy podlah	ker.dlažba + plovoucí standardní
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
Výtahy	osobní výtah
Ostatní	běžné digestoře a odvětrání, STA, SLP
Instalační pref. jádra	instalační šachty

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	37
Započítatelná plocha	[m <sup>2</sup> ]	37,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	25 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	925 000
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřebení	%	35,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>601 250</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky p.č.5246 - 5248 o výměrách 239 m<sup>2</sup>, 188 m<sup>2</sup> a 240 m<sup>2</sup> v obci, která nemá zpracovanou CM. Pozemky bez

závad. Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase: 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>. Podíl oceňované BJ na celkové ceně pozemků: cca 8 900,- Kč ( nemá na obvyklou cenu vliv )

### Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	st. 5246	239	370 / 41 792
zastavěná plocha a nádvoří	st. 5247	188	370 / 41 792
zastavěná plocha a nádvoří	st. 5248	240	370 / 41 792
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>667</b>	

### Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky RK

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>					Lokalita / Fotografie	
	Započitatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
bytová jednotka Chrudim							
<p>Prodej bytu 1+1 44 m2 Chrudim - Chrudim IV, okres Chrudim 999 000 Kč</p> <p>k prodeji byt o dispozici 1+1 s lodžii v Chrudimi, ulice Na Šancích. Byt o velikosti 44,5 m2, který se nachází ve třetím patře panelového domu, je v původním, ale udržovaném stavu (nové stoupačky, plastová okna, vyzděná lodžie). Dům je částečně revitalizovaný (nový výtah, nová střecha a nové vchodové dveře). Součástí bytu je sklepní kóje a společné prostory kolárna s kočárkárnou</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - oceňovaná BJ - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší vybavení a ST stav - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - oceňovaná BJ; Provedení a vybavení - lepší vybavení a ST stav; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;</p>							
panelový dům	44,00	III.NP	1+1	999 000	22 705	1,09	24 748
bytová jednotka Chrudim							
<p>Prodej bytu 1+kk 30 m2 U Stadionu, Chrudim - Chrudim III 949 000 Kč</p> <p>k prodeji pěkný byt 1+kk s velkou lodžii a komorou v Chrudimi, ulice U Stadionu. Nachází se v 11. nadzemním podlaží panelového domu se dvěma výtahy. Je v původním udržovaném stavu, má nová plastová okna. Dům jako takový je po celkové revitalizaci – zateplení, fasáda, nové vchodové dveře, rekonstrukce lodžii, zvonky, výtah, osvětlení na čidla, střecha. Byt je ihned volný. Slunný byt s pěkným výhledem – doporučujeme.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - oceňovaná BJ - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v horším stavu a vybavení - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - oceňovaná BJ; Provedení a vybavení - v horším stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;</p>							
panelový bytový dům	30,00	XI.NP	1+kk	949 000	31 633	0,66	20 878
bytová jednotka Chrudim							

Prodej bytu 2+kk 60 m2 Topolská, Chrudim - Chrudim II  
1 460 000 Kč

Byt ve 2.podlaží panelového domu po rekonstrukci v blízkosti centra města Chrudim. Plastová okna, plovoucí podlahy, nová kuchyň a koupelna. K bytu patří sklep, lodžie. V blízkosti mateřská škola, základní škola, obchodní střediska



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - oceňovaná BJ - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - oceňovaná b.j. v podobném ST stavu a vybavení - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - oceňovaná BJ; Provedení a vybavení - oceňovaná b.j. v podobném ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

panelový bytový dům	60,00	II.NP	2+kk	1 460 000	24 333	0,90	21 900
---------------------	-------	-------	------	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	14,80 %	Variační koeficient po úpravách:	7,27 %
Započítatelná plocha:	37,00 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	20 878 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	772 486 Kč
Průměrná jednotková cena:	22 509 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	832 833 Kč
Maximální jednotková cena:	24 748 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	915 676 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>22 500 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>832 500,- Kč</b>

## Výpočet výnosové hodnoty

Možný pronájem kolem 6 000,- Kč měsíčně

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				6 000	72 000
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>72 000</b>

### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	925 000
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	72 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	68 400
<b>Náklady (za rok)</b>			
Opravy a údržba	2.00 % z RC	Kč/rok	18 500
Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění	0.08 % z RC	Kč/rok	740
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	19 740
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	48 660
Míra kapitalizace		%	6,00
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>811 000</b>

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

Věcná hodnota: 601 250,- Kč  
Výnosová hodnota: 811 000,- Kč  
Porovnávací hodnota: 832 500,- Kč

Obvyklá cena: 800 000,- Kč

## Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	<b>Současný stav</b>
Porovnávací hodnota	832 500 Kč
Výnosová hodnota	811 000 Kč
Věcná hodnota	601 250 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>800 000 Kč</b>

### Silné stránky nemovitosti

- bytový dům po částečné revitalizaci
- bytová jednotka po rekonstrukci

### Slabé stránky nemovitosti

- bytová jednotka v VIII.NP po střechou

## Seznam podkladů a příloh

<b>Podklad / Příloha</b>	<b>počet stran A4 v příloze</b>
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Snímek katastrální mapy	1
Výpis z katastru nemovitostí	7
Mapa oblasti.	2

## 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 nemovité“





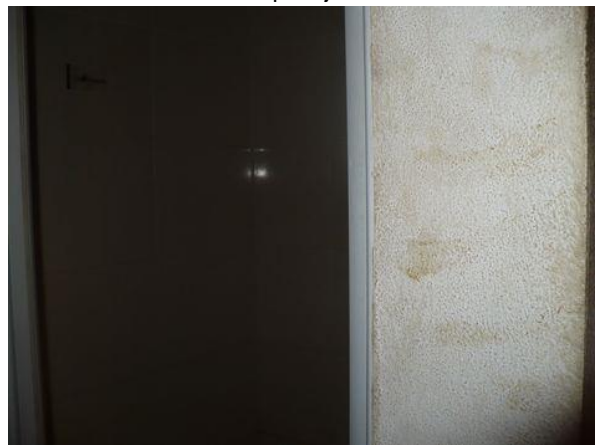
pokoj



pokoj



WC



koupelna



kuch.linka



vstup di BJ z centrální chodby



