

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5725-50/2017

NEMOVITOST: Bytová jednotka – byt
bytová jednotka 110/2 Čechova č.p.110 Šternberk

Adresa nemovitosti: Čechova 110, 78501 Šternberk
Katastrální údaje: Kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Šternberk, k.ú. Šternberk, kód k.ú. 763527, LV 3660
Kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Šternberk, k.ú. Šternberk, kód k.ú. 763527, LV 5800

Ostatní stavby:

Pozemky: 265

Vlastník jednotky: SJM, Pavelka Jaromír a Pavelková Marketa, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Jaromír Pavelka, Čechova 110 / 7, 78501 Šternberk
Marketa Pavelková, Čechova 110 / 7, 78501 Šternberk

Vlastník pozemku: SJM, Pavelka Jaromír a Pavelková Marketa, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Jaromír Pavelka, Čechova 110 / 7, 78501 Šternberk
Marketa Pavelková, Čechova 110 / 7, 78501 Šternberk

OBJEDNATEL : Dražební společnost Morava s.r.o.; č. obj.:', 8.3.2017

Adresa objednatele: Dlouhá 4433 / 62, 760 01 Zlín
telefon: e-mail:
IČ: 26275953 DIČ: CZ26275953

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělídla 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 jako podklad pro účely dražby (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA 350 000 Kč

Datum místního šetření: 8.3.2017

Datum zpracování : 10.3.2017

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 4

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.25

V Bystřici pod Hostýnem, dne 10.3.2017

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

stavba dokončena v r. 1850 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: Úzké centrum - historická část
 Počet obyvatel: 13 551 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: k celkové rekonstrukci
 Stavebně technický stav jednotky: k celkové rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn
 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
			m ²	m ²	m ²	ks	m ²	m ²	
110/2	2. NP	1+1	54,70	0,00	0,00		54,70	54,70	5 462 / 40 725

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota:	366 490 Kč
Výnosová hodnota:	339 000 Kč
Věcná hodnota:	478 625 Kč
Obvyklá cena:	350 000 Kč
Reprodukční cena pro pojištění:	1 367 500 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

Věcná hodnota:	478 625,- Kč
Výnosová hodnota:	339 000,- Kč
Porovnávací hodnota:	366 640,- Kč
Odhad obvyklé ceny bytové jednotky 110/2:	350 000,- Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec a k.ú. Šternberk, okres Olomouc, Olomoucký kraj, počet obyvatel dle lexikonu obcí: 8 789.

Stávající bytový dům na pozemku p.č.265 v řadové zástavbě po pravé straně ulice Čechové v centru města asi 50 m od centrálního náměstí v historické zástavbě. Přístup k nemovitosti je z pozemků které jsou ve vlastnictví města.

Řadový střední bytový dům se třemi nadzemními podlažími, nízkou valbovou střechou a volným půdním prostorem. Pouze pozemek p.č.265 pod bytovým domem bez dvora.

Jedná se o bytový dům rozdělený prohlášením vlastníka na bytové jednotky - celkem 5 BJ ve vchodě č.p.110. Celkem 3 podlažím - I.NP technické, II a III.NP obytné. Bytová jednotka č.110/2 v II. NP v čele schodiště.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Úzké centrum - historická část		
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 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 checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

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

1) Bytová jednotka č.110/2

Je situována ve II.NP budovy č.p. 110, která má technické I. NP a obytné II. a III. NP. V I.NP příčná chodba se schodištěm a skladové prostory jednotlivých bytů. Ve II. a III. NP vždy po 2 BJ resp.3 BJ na podlaží kolem centrální chodby se schodištěm. Bytová jednotka ve II.NP v čele schodiště. Původní historicky zděný bytový dům s klenutými stropy nad I. NP a dřevěnými stropy nad II. a III.NP, polovalbový krov a krytina z břidlicových šablon. Kamenné pískovcové schodiště. Venkovní břizolitová fasáda. Klempířské konstrukce z pozink. plechu a nová plastová okna. V objektu není instalován osobní výtah. Lokální vytápění každé BJ, rozvody v ocel. trubkách a původní plechové radiátory doplněné o otopný panel v koupelně. Zdrojem tepla a TUV je plynový kotel umístěný u oceňované BJ v koupelně. Rozvody 400/240 V, rozvody SLP, STA a bleskosvodová soustava chybí.

Vlastní bytová jednotka 1+1 v původním stavu ke kompletní rekonstrukci. Stavebně technický stav je zřejmý z přiložené fotodokumentace.

Vstup z centrální chodby do vnitrobytové chodby do L. Vlevo kuchyně a z ní přístupná ložnice. Vpravo chodby spíž a vstup do koupelny společně s WC.

Bytová jednotka v původním stavu. Vnitřní hladké omítky, podlahy obytných místností palubové a kombinace PVC a koberců, v koupelně keramická dlažba a obklad, částečně obložená kuch. linka

Plastová okna, dřevěné dveře do dřev.zárubní, v koupelně vana, umyvadlo a spl. WC. V kuchyni standartní kuchyňská linka a el. sporák. Byt má vestavěnou skříň na chodbě. Bytová jednotka má dále zděný sklep v I.NP.

Technický stav budovy je dobrý, vlastní bytová jednotka s technicky a morálně dožitými vnitřními konstrukcemi.

Technický popis oceňované nemovitosti	
Stavebně technický stav jednotky:	k celkové rekonstrukci
Energetický průkaz stavby:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 3	Počet bytových/nebytových jednotek: 5 / 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 252/1,		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

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

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
252/1	ost.plocha	Město Šternberk, Horní náměstí 78/16, 78501 Šternberk

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 nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovitosti

Pozemek pod stavbou je v podílovém spoluvlastnictví v podílech k jednotlivým BJ

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

zástavní právo smluvní - viz. LV v příloze.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3660					
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0712 Olomouc		
Obec:	505188 Šternberk	Katastrální území:	763527 Šternberk		
Ulice:	Čechova	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
SJM	Pavelka Jaromír a Pavelková Marketa				1 / 1
	Jaromír Pavelka	Čechova 110 / 7, 78501 Šternberk			
	Marketa Pavelková	Čechova 110 / 7, 78501 Šternberk			
Pozemky					
265	Pozemková parcela	Parcela KN	285 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

LIST VLASTNICTVÍ číslo 5800					
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0712 Olomouc		
Obec:	505188 Šternberk	Katastrální území:	763527 Šternberk		
Ulice:	Čechova	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
SJM	Pavelka Jaromír a Pavelková Marketa				1 / 1
	Jaromír Pavelka	Čechova 110 / 7, 78501 Šternberk			
	Marketa Pavelková	Čechova 110 / 7, 78501 Šternberk			
Stavby					
stavba je součástí pozemku					
část obce Šternberk	Bytový dům	č.p. 110	na pozemku p.č. 265	ANO	
Jednotky					

Výpočet věcné hodnoty staveb

Původní historicky zděný bytový dům s klenutými stropy nad I. NP a dřevěnými stropy nad II. a III.NP, polovalbový krov a krytina z břidlicových šablon. Kamenné pískovcové schodiště. Venkovní břizolitová fasáda. Klempířské konstrukce z pozink. plechu a nová plastová okna. V objektu není instalován osobní výtah. Lokální vytápění každé BJ, rozvody v ocel. trubkách a původní plechové radiátory doplněné o otopný panel v koupelně.Zdrojem tepla a TUV je plynový kotel umístěný u oceňované BJ v koupelně. Rozvody 400/240 V,rozvody SLP,STA a bleskosvodová soustava chybí. Vlastní bytová jednotka 1+1 v původním stavu ke kompletní rekonstrukci. Stavebnětechnický stav je zřejmý z přiložené fotodokumentace.

Vstup z centrální chodby do vnitřbytové chodby do L. Vlevo kuchyně a z ní přístupná ložnice.Vpravo chodby spíž a vstup do koupelny společně s WC.

Bytová jednotka v původním stavu. Vnitřní hladké omítky,podlahy obytných místnosti palubové a kombinace PVC a koberců,, v koupelně keramická dlažba a obklad, částečně obložená kuch. linka

Plastová okna,dřevěné dveře do dřev.zárubní,v koupelně vana,umyvadlo a spl. WC. V kuchyni standartní kuchyňská linka a el. sporák. Byt má vestavěnou skříň na chodbě. Bytová jednotka má dále zděný sklep v I.NP.

Technický stav budovy je dobrý, vlastní bytová jednotka s technicky a morálně dožitými vnitřními konstrukcemi.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
obývací pokoj s kuchyní	byt	21,60 m ²	1,00	21,60 m ²
ložnice	byt	21,60 m ²	1,00	21,60 m ²
koupelna s WC	byt	4,40 m ²	1,00	4,40 m ²
chodba	byt	6,30 m ²	1,00	6,30 m ²
spíž	byt	0,80 m ²	1,00	0,80 m ²
sklep				
Celková podlahová plocha		54,70 m²		54,70 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy neizolované
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel
3. Stropy	nad I.PP betonové ostatní dřevěné
4. Krov, střecha	půltová a sedlová
5. Krytiny střech	břidl. šablony
6. Klempířské konstrukce	plechová pozinkovaná
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky hladké štukové
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
10. Schody	pískovcové
11. Dveře	hladké dřevěné
12. Vrata	plechová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba,PVC
15. Vytápění	ústřední topení
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	Fe trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	plynový rozvod
21. Ohřev teplé vody	kotel ÚT
22. Vybavení kuchyní	běžný el. sporák
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo,vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	SLP,
26. Instalační pref. jádra	běžné digestoře a odvětrání,STA,SLP
27. piloty	chybí
nadst. kuch. linka	

Podlahová plocha	[m ²]	55
Započitatelná plocha	[m ²]	54,70
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	25 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 367 500
Stáří	roků	117
Další životnost	roků	83
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	478 625

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků


Pozemek pod stavbou o výměře 285 v obvyklé ceně 1 500,- Kč/m². Spoluvlastnický podíl v hodnotě: 57 336,- Kč

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	265	285	1 / 1
Celková výměra pozemků:		285	

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnota propočtena na podlahovou plochu z realizovaných prodejů a nabídky místních RK

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena celková Kč/m ²
bytová jednotka Šternberk							
<p>Prodej bytu 2+1 47 m² Lomená, Šternberk 700 000 Kč</p> <p>Prodej družstevního cihlového bytu o dispozici 2+1 se zahrádkou za domem, v uzavřeném objektu na ulici Lomená ve Šternberku. Byt se nachází v druhém nadzemním podlaží s celkovou výměrou 47 m² + sklepní kóje o výměře 10 m², dále jsou úložné prostory na půdě, kde se nachází komora o výměře 14 m². Byt je v původním, ale zachovalém stavu, má vačky na topení a elektrický zásobník na ohřev vody. Kuchyňská linka včetně nového plynového sporáku, elektrické trouby. Koupelna je v bytě, WC je řešeno na chodbě vedle bytu s možností předělání. Obývací pokoj o výměře 20 m², další pokoj o výměře 15 m², průchozí za sebou. Dům má oplocený pozemek, kde každá bytová jednotka má další úložné prostory (kúlny).</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikosti objektu - oceňovaný byt - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stav - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;</p>						Lomená	
zděný bytový dům	47,00	II.NP	2+1	700 000	14 894	0,47	7 036
bytová jednotka Šternberk							Nádražní

Prodej bytu 2+1 53 m2 Nádražní, Šternberk 1 390 000 Kč
 Prodej zrekonstruovaného panelového bytu 2+1 ve Šternberku, ulice Nádražní. Byt se nachází ve 3. patře revitalizovaného domu v pěkném prostředí s okolní zelení, je v osobním vlastnictví a má výměru 53,19 m2. Pokoje bytu jsou neprůchozí, k dispozici je balkon. Rekonstrukce zahrnovala i vybudování nového bytového jádra. Linka včetně spotřebičů a vestavěné skříně v chodbě jsou v ceně bytu. Vytápění je ústřední dálkové



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikosti objektu - oceňovaný byt - koeficient 1,00; Poloha - hůře situovaný - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - v horším St stavu a hůře vybavený - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,70;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - hůře situovaný; Provedení a vybavení - v horším St stavu a hůře vybavený; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

zděný bytový dům	53,00	IV.NP	2+1	1 390 000	26 226	0,26	6 819
------------------	-------	-------	-----	-----------	--------	------	-------

bytová jednotka Kroměříž

Velké nám.

bytový dům v centru města, bytová jednotka 2+1 ve III.NP v původním stavu po rekonstrukci koupelny prodána v roce 2016 za 1 200 000,- Kč.



Hodnocení: Velikosti objektu - oceňovaná BJ - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu - koeficient 0,80; Vliv pozemku - horší pozemek - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - horší BJ - koeficient 0,70;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - horší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší BJ;

zděný bytový dům	55,00	III.NP	2+1	1 200 000	21 818	0,29	6 256
------------------	-------	--------	-----	-----------	--------	------	-------

Variační koeficient před úpravami:	22,23 %	Variační koeficient po úpravách:	4,90 %
Započítatelná plocha:	54,70 m ²		
Minimální jednotková cena:	6 256 Kč/m ²	Minimální cena:	342 203 Kč
Průměrná jednotková cena:	6 704 Kč/m ²	Průměrná cena:	366 709 Kč
Maximální jednotková cena:	7 036 Kč/m ²	Maximální cena:	384 869 Kč
Stanovená jednotková cena:	6 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	366 490 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Podobné byty se pronajímají za cenu od 5 000,- Kč do 7 000,- Kč měsíčně bez energií.

Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	BJ 110/2			6 000	72 000
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
Celkový výnos za rok:						72 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem				
Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Podlahová plocha	PP	m ²		0
Reprodukční cena	RC	Kč		1 367 500
Výnosy (za rok)				
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)		
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok		72 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%		90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok		64 800
Náklady (za rok)				
Opravy a údržba	Bytový dům po revitalizaci, bytová jednotka po kompletní rekonstrukci	3.00 % z RC	Kč/rok	41 025
Správa nemovitosti		0.10 % z RC	Kč/rok	1 368
Pojištění		0.10 % z RC	Kč/rok	1 368
Daň z nemovitosti			Kč/rok	700
Ostatní náklady			Kč/rok	0
Náklady celkem	V		Kč/rok	44 460
Čisté roční nájemné	N=Nh-V		Kč/rok	20 340
Míra kapitalizace			%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč		339 000

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Věcná hodnota:	478 625 ,- Kč
Výnosová hodnota:	339 000,- Kč
Porovnávací hodnota	366 640,- Kč

Odhad obvyklé ceny bytové jednotky 110/2: 350 000,- Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	366 490 Kč
Výnosová hodnota	339 000 Kč
Věcná hodnota	478 625 Kč
Obvyklá cena	350 000 Kč

Silné stránky nemovitosti

- nejsou

Slabé stránky nemovitosti

- nutnost rekonstrukce
- minimum parkovacích míst
- bez pozemku ve vnitrobloku

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Snímek katastrální mapy	1
situování	1

Koncesní listina

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

interiéry



koupelna s WC



vstupní chodba



kuchyně s OP



pokoj



vest. skříň na chodbě



kuch. linka



plynový kotel ÚT s ohřevem TUV



centrální schodiště



dtto



uliční pohled



prostory I.NP



ulice Čechova

Kopie katastrální mapy ze dne 10.3.2017

Hla



Pozemek p.č. 265 v k.ú. č. 763527

