

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5754-79/2017

NEMOVITOST: Rodinný dům - bez nebytových prostor
rodinný dům Pod mýtem č.p.2190 Šternberk

Adresa nemovitosti: Pod mýtem 2190, 78501 Šternberk
Katastrální údaje: Kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Šternberk, k.ú. Šternberk, kód k.ú. 763527, LV 2125
Ostatní stavby:
Pozemky: 5216/3, 5216/6
Vlastník stavby: SJM, Fadrný Josef a Fadrná Hana, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Josef Fadrný, Pod mýtem 2190 / 44, 78501 Šternberk
Hana Fadrná, Pod mýtem 2190 / 44, 78501 Šternberk
Vlastník pozemku: SJM, Fadrný Josef a Fadrná Hana, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Josef Fadrný, Pod mýtem 2190 / 44, 78501 Šternberk
Hana Fadrná, Pod mýtem 2190 / 44, 78501 Šternberk

OBJEDNATEL : Dražební společnost Morava s.r.o.

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

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 jako podklad pro účely dražby (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA 1 500 000 Kč

Datum místního šetření: 5.5.2017

Datum zpracování : 10.5.2017

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 6

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.25

V Bystřici pod Hostýnem, dne 10.5.2017

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1980 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře
 ostatní

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
 Příjezd: zpevněná komunikace
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 / elektro 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: Okrajová část - zástavba RD
 Počet obyvatel: 13 551 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: k celkové rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn
 Energetický průkaz stavby: Není
 Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozesta- věnost	
	Obytná/ Nebyt.						
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%	
	237 / 0	1	241	869	113	100,00	

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 588 235 Kč
Výnosová hodnota	141 667 Kč
Věcná hodnota	2 931 002 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč
Reprodukční cena pro pojištění	4 780 468 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

Věcná hodnota:	2 931 002,- Kč
Výnosová hodnota:	141 667,- Kč
Porovnávací hodnota	1 588 235,- Kč
odpočet VB:	- 18 750,- Kč
Porovnávací hodnota po odpočtu VB:	1 569 485,- Kč
Odhad obvyklé ceny:	1 500 000,- 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 rodinný dům na pozemku p.č.5126/6 v řadové zástavbě po levé straně ulice Pod mýtem na SV okraji města asi 900 m od horního náměstí. Přístup k nemovitosti je z pozemků které jsou ve vlastnictví města.

Řadový střední rodinný dům se jedním podzemním, dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou. Pouze pozemek p.č.5216/6 pod domem a zahrada p.č.5216/3 o výměře 93 m². Část RD je na cizím pozemku p.č.5216/9 o výměře 25 m²

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
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 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) Rodinný dům č.p.2190

Dispoziční řešení: vstup po levé straně do zvýšeného I.NP a příčné chodby. Vpravo ob. pokoj a z něj průchod do kuchyňské koutu. V čele chodby kuchyně. Uprostřed dispozičně řešena koupelna a WC (přímo neosvětlené). Po levé straně schodiště. Ve II.NP tři pokoje a koupelna s WC. V I.PP garáž, kotelna s uhelnou a skladové prostory. Z I.PP východ do malé zahrady za domem. Nad vjezdem do garáže terasa přístupná z obýv. pokoje. Ve II. NP je z ob. pokoje přístupná lodžie.

Technické řešení: Zděný objekt, betonové základy a zdívo suterénu bez funkční izolace, stropy s rovným omítaným podhledem pravděpodobně keramické, plochá střecha a živičná izolace. Betonové schody do I.PP ocelové schodnice a volně položené desky jako stupně (nedokončené). Dřevěná zdvojená okna a dřevěné dveře do ocel. zárubní, dřevěná garážová vrata. Vnitřní štukobvé omítky, venkovní omítky hladké s nátěrem. Vnitřní podlahy v kombinaci cem. potěr v I.NP, keramická dlažba, PVC a zátěžové koberce v I. a II. NP. Keramické obklady koupelny, WC a kuch. linky.

Rozvody ZTI standartní, rozvody elektro 400/240 V, bleskosvod. V koupelnách vana a umyvadlo, standartní splachovací WC. Ústřední vytápění kotlem na plyn umístěným v I.PP, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. V kuchyni I.NP standartní kuch. linka a plynový sporák.

Objekt v původním stavu nedokončený k celkové rekonstrukci !!

Rodinný dům je bez příslušenství napojen přípojkami do ulice Pod mýtem.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1980	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	k celkové rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení	<input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 5222/2,		
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
5222/2	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	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovitosti

V době prohlídky byl objekt neobývaný!

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> 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 2125					
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0712 Olomouc		
Obec:	505188 Šternberk	Katastrální území:	763527 Šternberk		
Ulice:	Čechova	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
SJM Fadrný Josef a Fadrná Hana					1 / 1
Josef Fadrný	Pod mýtem 2190 / 44, 78501 Šternberk				
Hana Fadrná	Pod mýtem 2190 / 44, 78501 Šternberk				
Stavby	stavba je součástí pozemku				
část obce Šternberk	Rodinný dům	č.p. 2190	na pozemku p.č. 5216/6	ANO	
Pozemky					
5216/3	Pozemková parcela	Parcela KN	93 m ²	zahrada	
5216/6	Pozemková parcela	Parcela KN	148 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Technické řešení: Zděný objekt, betonové základy a zdivo suterénu bez funkční izolace, stropy s rovným omítaným podhledem pravděpodobně keramické, plochá střecha a živičná izolace. Betonové schody do I.PP ocelové schodnice a volně položené desky jako stupně (nedokončené). Dřevěná zdvojená okna a dřevěné dveře do ocel. zárubní, dřevěná garážová vrata. Vnitřní štukové omítky, venkovní omítky hladké s nátěrem. Vnitřní podlahy v kombinaci cem. potěr v I.NP, keramická dlažba, PVC a zátěžové koberce v I. a II. NP. Keramické obklady koupelny, WC a kuch. linky.

Rozvody ZTI standartní, rozvody elektro 400/240 V, bleskosvod. V koupelnách vana a umyvadlo, standartní splachovací WC. Ústřední vytápění kotlem na plyn umístěným v I.PP, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. V kuchyni I.NP standartní kuch. linka a plynový sporák.

Objekt v původním stavu nedokončený k celkové rekonstrukci !!

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
I.PP	112,88 m ²	56,44 m ²
I.NP	112,88 m ²	90,30 m ²
II.NP	112,88 m ²	90,30 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
I.PP		56,44 m ²	1,00	56,44 m ²
I.PP - celkem		56,44 m²		56,44 m²
I.NP		90,30 m ²	1,00	90,30 m ²
I.NP - celkem		90,30 m²		90,30 m²
II.NP		90,30 m ²	1,00	90,30 m ²
II.NP - celkem		90,30 m²		90,30 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
spodní část	112,88*2,30	=	259,62 m ³
vrchní část	112,88*5,40	=	609,55 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	869,18 m³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy neizolované
Zdivo	rvárnice Siporex
Stropy	keramické
Střecha	plochá
Krytina	živičná
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech

Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	PVC, koberce
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ústřední topení
Elektroinstalace	motorová
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	plynový kotel ÚT
Instalace plynu	zemní plyn
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	plynový sporák
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
Záchod	splachovací
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	113
Obestavěný prostor	[m ³]	869,18
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 780 468
Stáří	roků	37
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	46,25
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 569 502

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek pod stavbou a předzahrádkou o výměře 148 m² a zahrada o výměře 93 m² v obvyklé ceně 1 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	5216/3	93	1 500	1 / 1	139 500
zastavěná plocha a nádvoří	5216/6	148	1 500	1 / 1	222 000
Celková výměra pozemků:		241		Hodnota pozemků celkem:	361 500

Výpočet porovnávací hodnoty

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

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
<p>rodinný dům Šternberk, Prodej rodinného domu 130 m², pozemek 483 m² Šternberk, okres Olomouc 1 885 000 Kč</p> <p>k prodeji rodinný dům o celkové výměře 130 m². Dispozici domu tvoří tři větší pokoje s kuchyní. K domu náleží velká terasa, s úžasným výhledem na město Šternberk. Dům je s části ve svahu. Zahrada je o velikosti 483 m² kolem domu je oplocená. Ve spodní části domu je prádelna s kotelnou. Střecha je pultová. U domu je nutná rekonstrukce</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaný RD - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,70; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;</p>	130,00	483	2+1	1 885 000	14 500	0,53	7 685
<p>rodinný dům Šternberk, Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 499 m² Šternberk, okres Olomouc 3 980 000 Kč</p> <p>k prodeji velmi zajímavý, atypický, samostatně stojící cihlový rodinný dům v obci Šternberk, v klidné a vyhledávané části nad hradem, kousek od lesa. Nemovitost se nachází v zástavbě rodinných domků s množstvím zeleně, její zastavěná plocha činí 132m², celková plocha pozemku 499m². Dispozičně je 5+1, kdy v 1. NP se nachází vstupní chodba se schodištěm do patra, hala s krbem, kde je možnost posezení, prostorná technická místnost a garáž. Tyto prostory může budoucí majitel využít k podnikatelským účelům (ordinace, kancelář, sklad apod.). Ve 2. NP.se nachází samostatná kuchyň, která je propojená s jídelnou, dále obývací pokoj s východem na prosluněnou terasu, která se nachází na jižní straně, dále je v patře pracovna, ložnice a dětský pokoj, koupelna s rohovou vanou, WC je samostatné.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaný RD - koeficient 1,00; Poloha - hůře situovaný - koeficient 0,95; 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 0,80;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - hůře situovaný; Provedení a vybavení - v horším St stavu a hůře vybavený; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;</p>	200,00	499	2+1	3 980 000	19 900	0,31	6 195
<p>rodinný dům Kroměříž, Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 250 m² Šternberk, okres Olomouc 2 690 000 Kč</p> <p>V centru města nabízíme k prodeji zděný rodinný dům, jehož součástí je v přízemí provozovna s výlohou a vchodem přímo z ulice. Zastavěná plocha včetně nádvoří činí 250 m². Dům je řadový krajní, jednopatrový, v 1. patře a podkroví se nachází bytová jednotka o velikosti 4+1, která má samostatný vchod. Prostorná předsíň od sebe odděluje kuchyň od ostatních místností – obývacího pokoje a ložnice, které jsou neprůchozí. Z předsíňe je vchod i na terasu o velikosti cca 12 m². Koupelna je s vanou, WC je samostatné. Podkroví je tvořeno dvěma prostornými místnostmi a vede k nim dřevěné</p>	200,00	0		2 690 000	13 450	0,47	6 322



schodiště. Podlahy jsou plovoucí ve třech místnostech, v obývacím pokoji je koberec, na chodbě a kuchyni PVC, v koupelně keramická dlažba. Střecha je sedlová s eternitovými šablonami, okna plastová s trojskly.

Provozovna nacházející se v přízemí má dvě místnosti v přední části, kuchyňku, v suterénu je další prostor, 3x sociální zařízení, 3x sklady, sklep, místnost pro personál. Provozovna může sloužit jako restaurační zařízení, kavárna, obchod

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu - koeficient 0,90; Vliv pozemku - horší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - horší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

Variační koeficient před úpravami:	17,72 %	Variační koeficient po úpravách:	10,02 %
Užitná plocha	237,05 m ²		
Minimální jednotková cena:	6 195 Kč/m ²	Minimální cena:	1 468 525 Kč
Průměrná jednotková cena:	6 734 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 596 295 Kč
Maximální jednotková cena:	7 685 Kč/m ²	Maximální cena:	1 821 729 Kč
Stanovená jednotková cena:	6 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 588 235 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Podobné rodinné domy se pronajímají za cenu od 5 000,- Kč do 10 000,- Kč měsíčně bez energií. Při této možné výši nájemného je výnosová hodnota minimální.

Odhad hodnoty VB umístění části RD na pozemku p.č.5216/9 o výměře 25 m².

obvyklá cena pozemků: 1 500,- Kč/m²
 obvyklé nájemné za pozemky: 10% z 1 500,- Kč/m² = 150,- Kč/m² x 25 m² = 3 750,- Kč ročně
 hodnota VB: 3 750,- x 5 let = 18 750,- Kč

§ 16b zák. 151/1997 Sb.

Oceňování věcných břemen

(1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.

(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

(3) **Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.**

Přehled pronajímaných 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				10 000	120 000
Celkový výnos za rok:						120 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 780 468
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 000
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	2.00 % z RC	Kč/rok	95 609
Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění	0.05 % z RC	Kč/rok	2 390
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	99 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	8 500
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	141 667

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Věcná hodnota:	2 931 002 ,- Kč
Výnosová hodnota:	141 667,- Kč
Porovnávací hodnota	1 588 235,- Kč
odpočet VB:	- 18 750,- Kč
Porovnávací hodnota po odpočtu VB:	1 569 485,- Kč

Odhad obvyklé ceny: 1 500 000,- Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 588 235 Kč
Výnosová hodnota	141 667 Kč
Věcná hodnota	2 931 002 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč

Silné stránky nemovitosti

- velmi dobrá lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- nutnost rekonstrukce
- minimum parkovacích míst
- minimální pozemek
- část RD na cizím pozemku

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	4
Snímek katastrální mapy výpis z KN	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“

interiéry



chodba v I.NP



ob.pokoj v I.NP



pokoj v I.NP



koupelna a WC



kuchyně v I.NP





schodiště do II.NP



koupelna ve II.NP



pokoje ve II.NP



dtto



dtto



pokoj ve II.NP



zahrada p.č.5216/3



poškozený balkon ve dvoře



kuch.linka v I.NP



schodiště do I.PP



prostory I.PP



zdroj tepla



sklep



garáž v I.PP



uliční pohled



dtto



vjezd do garáže

Kopie katastrální mapy ze dne 10.5.2017



Pozemek p.č. 5216/6 v k.ú. č. 763527

