

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5151-13/2014

NEMOVITOST: Rodinný dům, rodinný dům na p.č.st.376

Adresa nemovitosti: Kvasice 307

Katastrální údaje: Kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Kvasice, k.ú. Kvasice, kód k.ú. 678180, LV 2143

Ostatní stavby: přípojky inž.sítí a VÚ, vedl. stavba,

Pozemky: st. 376, 913/3

Vlastník stavby: Jitka Pístecká, Nádražní 1611, 765 02 Otrokovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: Jitka Pístecká, Nádražní 1611, 765 02 Otrokovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : insolvenční správce Jitky Pístecké, Mgr. Jiří Ostravský, č. obj., 20.1.2014

Adresa objednatele: Lešetín VI 671, 760 01 Zlín

IČ:

telefon:

e-mail:

DIČ:

fax:

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělidla 1406, 768 61 Bystřice pod Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

450 000 Kč

Datum místního šetření: 20.1.2014

Datum zpracování : 22.1.2014

Počet stran: 20 stran

Počet příloh: 10

Bystřice pod Hostýnem, dne 22.1.2014

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů



STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

☒ stavba dokončena v r. 1935 ☐ změna stavby v r. ☒ rekonstrukce v r. 2012
 Rekonstrukce: ☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☒ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ ostatní

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV					
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované				
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné				
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání				
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt		<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna					
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna					
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace						
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn				
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> 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:

širší centrum - zástavba RD

Počet obyvatel:

2 265 (setrvalý stav)

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Vytápění:

ústřední / etážové - plyn

Prodejnost nemovitosti:

prodejná od 6 do 12 měsíců

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV						
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozesta- věnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	
	Obytná/ Nebyt.							Obytná/ Nebyt.					
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²	
2+1	80 / 0	0	474	575	123	100,00	/			474	0	0	

KUPNÍ CENA**VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY**

Objekt není předmětem prodeje

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	587 280 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	212 867 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 874 719 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	450 000 Kč	

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Porovnávací hodnota: 587 280,- Kč
Úprava za pouze přístup: - 10 %
Úprava za nedokončené místnosti: - 10%

Porovnávací hodnota po úpravě: 469 824,- Kč
Odhad obvyklé ceny: 450 000,- Kč

Porovnáním s realizovanými prodeji podobných nemovitostí a s přihlédnutím k tomu, že k oceňovanému RD je pouze přístup, odhaduji obvyklou cenu rodinného domu zapsaného na LV č.2143 v k.ú.Kvasice v současném stavu na částku 450 000,- Kč

Kladné stránky: - velmi dobrá dostupnost okolních měst (silnice II/655 a R 55-exit 30 ve vzdálenosti 5 km)
- poměrně dostatek pracovních míst v dostupné vzdálenosti

Záporné stránky: - pouze vchod přes polovinu stávajícího průjezdu

Stanovisko k ceně:

- Kvasice - město na hlavní trase I/55 mezi Přerovem a Břeclaví s velmi dobrou dostupností okolních měst s poměrně dostatečným počtem pracovních příležitostí
- stavebnětechnický stav objektu je po rekonstrukci velmi dobrý, umožňuje okamžité bydlení, postupné dokončení modernizace zejména nutnost výměny stávající krytiny nad uliční stranou sedlového krovu

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	1) výpis z KN LV č.2143 ze dne 29.10.2013 2) snímek z pozemkové mapy - internetová verze + situování nemovitosti 3) fotodokumentace pořízená znalcem, prohlídka nemovitosti dne 20.1.2014
Charakteristika obce	Okres Kroměříž - CZ0721, obec a k.ú.Kvasice, počet obyvatel: 2 265 dle lexikonu obcí. V obci základní OV a kompletní infrastruktura. kompletní OV v Otrokovicích - 7 km, ve Zlíně-15 km nebo Kroměříži - 10 km. V místě kompletní infrastruktura.
Poloha nemovitosti	Řadový středový rodinný dům po levé straně ulice Včelín příjezdny po obecní zpevněné místní komunikaci. Přístup a příjezd k rodinnému domu z veřejné komunikace (umístění - viz. přiložená situace).

RIZIKA

Rating rizika:

RIZIKO	Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn
RIZIKO	Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území
RIZIKO	Věcná břemena a obdobná zatížení:
NE	Bez věcných břemen
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

RIZIKO	Ostatní rizika: nejsou
NE	Nemovitost není pronajímána

Přístupové pozemky

Parcelní číslo	Vlastník pozemku / komunikace
	pouze přístup do dvora průjezdem, nikoliv příjezd !

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	<p>Řadový, střední přízemní objekt bez podsklepení se sedlovou střechou a volným půdním prostorem realizovaný původně asi jako přízemní ve 30. letech jako jeden se středovým průjezdem do dvora a obytnými částmi po obou stranách průjezdu. Později byl objekt rozdělen na dvě části na p.č. 375 a 376. Předmětem ocenění je levá strana při pohledu z ulice na p.č. 376 číslo popisné 307. Dělicí rovina mezi oběma částmi prochází středem průjezdu tzn. každá část má přístup přes 1/2 průjezdu širokého celkem 305 cm. Oceňovaná část má dvorní přístavbu a samostatnou zahradu p.č. 913/3.</p> <p>Dispoziční řešení: Vstup do průjezdu a z něj do dvora, ze dvora vstup do středové chodby přístavby. Z chodby vlevo pracovna a z ní vstup do kuchyně, z kuchyně přístupný obýv. pokoj a z něj nedokončené schodiště do podkrovní, kde je nedokončená místnost. Ze vstupní chodby vpravo je přístupná koupelna a z koupelny vstup do dalšího nedokončeného pokoje. V čele vstupní chodby je WC. Z koupelny je vlevo přístupná místnost kotelní. Objekt v současné době velikosti 2+1, po dokončení potom 4+1.</p> <p>Příslušenství objektu tvoří dřevník ve dvoře, dále přípojky inženýrských a venkovní úpravy kolem domu (zp. plochy a oplocení zahrady.)</p>
Druh stavby - účel využití	Rodinný dům sloužící k bydlení dispozičně řešený jako 2+1 (4+1 po dokončení rekonstrukce) v době prohlídky v průměrném ST stavu.
Dispoziční řešení	Vstup do průjezdu a z něj do dvora, ze dvora vstup do středové chodby nové přístavby. Z chodby vlevo pracovna a z ní vstup do kuchyně, z kuchyně přístupný obýv. pokoj a z něj nedokončené schodiště do podkrovní, kde je nedokončená místnost. Ze vstupní chodby vpravo je přístupná koupelna a z koupelny vstup do dalšího nedokončeného pokoje. V čele vstupní chodby je WC. Z koupelny je vlevo přístupná místnost kotelní. Objekt v současné době velikosti 2+1, po dokončení potom 4+1

Popis tech. stavu stavby	<p>Základy s funkční izolací (v době prohlídky se neprojevovaly známky vlhkosti zdiva),zdivo v tl. do 50 cm,stropy pravděpodobně dřevěné trámové s rovným omítaným podhledem,krytina nad původní částí eternitová z ulice a FeZn falcovaná ze dvora,nad dvorní přístavbou poplastované plechy,klempířské konstrukce z pozink.plechu,dvorní přístavba z TiZn,vnitřní štukové omítky,fasáda na původní části hladká,přístavba má nedokončenou zateplenou fasádu.Vnitřní nové keramické obklady koupelny a WC,ocelové schody bez stupňů do místnosti podkroví,plastová okna,podlahy obytných místností v I.NP PVC.Ostatní podlahy jsou keramické nové.Vytápění ústřední - kotel na plyn,rozvody v Cu trubkách a otopné panely,el. instalace 240 V,bleskosvod chybí.</p> <p>Standartní rozvody zdravotnické,standartní zařizovací předměty-umyvadlo,splachovací WC a vana.V kuchyni standartní kuchyňská linka bez sporáku.Příprava TUV el.boilerem</p> <p>Stavebnětechnický stav objektu je v rekonstruované části velmi dobrý,nutno vyměnit krytinu nad původní částí do ulice (eternitové šablony),dokončit zateplení fasády a místnost v podkroví .</p>
Příslušenství stavby	<p>Příslušenství objektu tvoří dřevník dvoře,dále studna ve dvoře,přípojky inženýrských a venkovní úpravy kolem domu (oplocení a zp. plochy).</p>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Zdivo	zděné tl. do 50 cm
3. Stropy	dřevěné s omítaným podhledem
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	eternit.šablony,poplast.plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
7. Vnitřní omítky	vápenné, hrubé
8. Fasádní omítky	hladké omítky
8. Fasádní omítky	zateplená fasáda - kontaktní zat.system
9. Vnější obklady	chybí
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady kuch.linky
11. Schody	kovové bez podstupnic
11. Schody	kovové bez podstupnic
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení,CU rozvody ,otopné panely a topné jednotky
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Popis pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků	zastavěná plocha pod stavbami a zahrada ve funkčním celku s možností napojení na všechny inženýrské sítě ve městě, které má zpracovanou cenovou mapu.
------------------------------------	---

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	cena pozemků se v dané lokalitě v současné době pohybuje od 300,- do 500,- Kč/m ² dle velikosti a charakteru pozemku. Při spodní hranici pozemky zastavěné nebo v zastavěné části, při horní hranici pozemky určené k zástavbě RD zainvestované. Oceňované pozemky se nachází nedaleko středu obce v zastavěné části podél ulice Včelín v rovině za domem v klidné části. Jejich obvyklou cenu proto odhaduji na částku 400,- Kč/m ²
---	--

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 376	301	400	120 400
zahrada	913/3	173	400	69 200
Celková výměra pozemků		474	Hodnota pozemků celkem	189 600

Výpočet věcné hodnoty staveb

Základy s funkční izolací (v době prohlídky se neprojevovaly známky vlhkosti zdiva), zdivo v tl. do 50 cm, stropy pravděpodobně dřevěné trámové s rovným omítáním podhledem, krytina nad původní částí eternitová z ulice a FeZn falcovaná ze dvora, nad dvorní přístavbou poplastované plechy, klempířské konstrukce z pozink. plechu, dvorní přístavba z TiZn, vnitřní štukové omítky, fasáda na původní části hladká, přístavba má nedokončenou zateplenou fasádu. Vnitřní nové keramické obklady koupelny a WC, ocelové schody bez stupňů do místnosti podkroví, plastová okna, podlahy obytných místností v I.NP PVC. Ostatní podlahy jsou keramické nové. Vytápění ústřední - kotel na plyn, rozvody v Cu trubkách a otopné panely, el. instalace 240 V, bleskosvod chybí.

Standardní rozvody zdravotnické, standardní zařizovací předměty-umyvadlo, splachovací WC a vana. V kuchyni standardní kuchyňská linka bez sporáku. Příprava TUV el. boilerem

Stavebnětechnický stav objektu je v rekonstruované části velmi dobrý, nutno vyměnit krytinu nad původní částí do ulice (eternitové šablony), dokončit zateplení fasády a místnost v podkroví a dvorní přístavbě.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
I.PP	0,00 m ²	0,00 m ²
I.NP	122,60 m ²	80,00 m ²
II.NP	0,00 m ²	0,00 m ²
	0,00 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
I.PP				

I.PP - celkem	0,00 m ²		0,00 m ²
I.NP			
	80,00 m ²	1,00	80,00m ²
I.NP - celkem	80,00 m ²		80,00 m ²
II.NP			
	0,00 m ²	1,00	0,00m ²
II.NP - celkem	0,00 m ²		0,00 m ²
- celkem	0,00 m ²		0,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
I.PP	=	0,01 m ³
I.NP	6,70*9,60*3,50+4,50*12,95*2,50	= 370,81 m ³
střešní část I	6,70*9,60*(1,10+2,80/2)	= 160,80 m ³
střešní část II	4,50*12,95*1,50/2	= 43,71 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	575,33 m ³

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]	123	
Obestavěný prostor	[m ³]	575,33	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 645	
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 248 000	
Stáří	roků	75	
Další životnost	roků	75	
Opotřebení	%	50,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 624 000	

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
přípojky	přípojky inž. sítí a		1,00 kpl	100 000	100 000 Kč	60 %	40 000 Kč
inž.sítí a VÚ	venkovní úpravy			Kč/kpl			
vedl. stavba	přízemní zděný objekt s		85,00 m ³	2 500 Kč/m ³	212 500 Kč	90 %	21 250 Kč
	nízkou půltovou						
	střechou,standartní se						
	zanedbanou údržbou						
			0,00 0	0 Kč/0	0 Kč	0 %	0 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							61 250 Kč

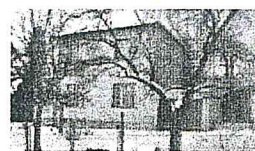
Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání provedeno z realizovaných prodejů podobných nemovitostí v okolí města .Z přiložené nabídky místních RK vychází průměrná nabídková jednotková cena podobných nemovitostí na čásky kolem 10 000,- Kč/m² PP.Skutečně realizované prodeje se v současné době v místě a čase pohybují v hodnotách kolem 70% nabídkové ceny RK tzn.v částkách kolem 7 000,- Kč/m² PP.V našem případě vychází jednotková cena po úpravách na částku 7 341,- Kč.

Lokalita	Plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c						Foto
	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Halenkovice	119,00	1 060	1 600 000	13 445	0,75	10 052

Samostatně stojící dvoupodlažní dům čp.464,zděný,čtvercového půdorysu s valbovou střechou.Dvě nadzemní podlaží a částečné podsklepení.Objekt ve stáří 45 let v původním stavu.Prodej 2012.

Poloha - horší poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost,index 2012/2014:1,25;



148,00 757 2 500 000 16 892 0,49

8 277

Řadový středový dvoupodlažní celopodsklepený objekt,zděný,obdélníkového půdorysu s plochou střechou.Původní objekt z poloviny 70.let , v původním stavu řádně udržovaný,některé vnitřní konstrukce jsou morálně dožité - zař.předměty,dlažby,obklady.Odhad obvyklé ceny pro vypořádání SJM v roce 2011: 2 500 000,- Kč

Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - lepší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost,index 2011/2014: 1,0*1,3;



202,00 621 3 000 000 14 851 0,50

7 426

Objekt RD po levé straně místní komunikace nedaleko středu obce v zástavbě rodinných domů.Po celkové rekonstrukci,chybí dokončit fasádu.Odhad obvyklé ceny pro dražbu 2011

Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - poněkud lepší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost,index 2011/2012: 1,1*1,30;



270,00 1 370 3 500 000 12 963 0,48

6 222

Samostatně stojící celopodsklepený přízemní objekt,zděný,obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou a mezonetovým podkrovím.V I.PP je garáž,prádelna,kotelna a skladové prostory,v I.NP je kuchyně,dvě obytné místnosti a koupelna s WC,v podkroví jsou tři obytné místnosti a koupelna s WC, v mezonetu potom pracovna s obytnou místností.Majetkoprvyrovnnání 2011: 3 500 000,- Kč

Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - lepší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost,index 2011/2014: 1,1*1,30;



155,00 676 1 500 000 9 677 0,58

5 613

Pravá část původního domu,celopodsklepený přízemní objekt se sedlovou střechou a podkrovím obdélníkového půdorysu.V I.PP je kotelna s uhelnou a skladové prostory,v I.NP je kuchyně,dvě obytné místnosti,koupelna,WC a spíž,v podkroví jsou tři obytné místnosti a koupelna s WC.Prodej 2011.

Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - lepší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - prodej 2011 ,index 2011/2014;



251,00 324 2 500 000 9 960 0,55

5 478

Rodinný dům sloužící k bydlení dispozičně řešený jako 2+kk a 3+1 v době prohlídky v rekonstrukci.Prodej v 75% rozestavěnosti za 1 800 000,- Kč v 02/2012(předpoklad po dokončení za 2,5 mil. Kč)

Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - lepší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 1,10 index 2012/2014 1,15;

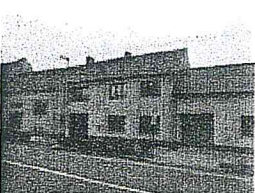


159,00 2 289 1 000 000 6 289 1,07

6 729

Řadový,středový dvoupodlažní objekt bez podsklepení se sedlovou střechou a volným půdním prostorem realizovaný původně asi jako přízemní,v 50.letech provedena jeho nádstavba.Objekt v původním stavu se zanedbanou údržbou k rekonstrukci.Prodej 2012: 1 000 000,- Kč

Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - horší provedení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - horší provedení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek;



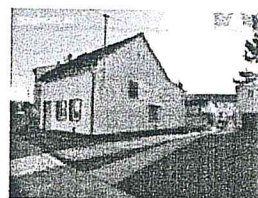
Kvasice

80,00 0 890 000 11 125 0,67

7 452

Prodej, dům rodinný, 80 m² Celková cena: 890 000 Kč za nemovitost

Prodej částečně rekonstruovaného RD 2+1 s hospodářskou přístavbou a garáží v centru obce Kvasice. Objekt je k nastěhování ihned, zastavěná plocha 106 m², rekonstrukce v roce 2012 - plastová okna, nové rozvody vody a elektřiny 230V.

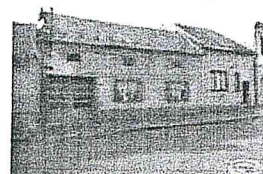


Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - podobné provedení a ST stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Kvasice	100,00	0	1 080 000	10 800	0,82	8 818
---------	--------	---	-----------	--------	------	-------

Prodej, dům rodinný, 100 m² Celková cena: 1 080 000 Kč za nemovitost

Prodej rodinného domu 4+1 v centru obce. Dům je v původním, ale udržovaném stavu, je jednopodlažní s prostornou půdou a částečně podsklepený. Vytápění plynovým kotlem, průjezd, dvorek



Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost,;

Variační koeficient před úpravami:	25,16 %	Variační koeficient po úpravách:	19,54 %
------------------------------------	---------	----------------------------------	---------

Průměrná cena	7 341 Kč/m ²
---------------	-------------------------

Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	80,00 m ²
---	----------------------

Porovnávací hodnota	587 280 Kč
----------------------------	-------------------

Výpočet výnosové hodnoty

Analýza tržního nájemného

Obvyklá cena nájmu: 4 000,- Kč měsíčně bez služeb

Přehled pronajímaných plocha 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	rodinný dům			4 000	48 000
2.	Ostatní prostory				0	0
Celkový výnos za rok:						48 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	3 247 738
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	48 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	45 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění		Kč/rok	1 949
Opravy a údržba	0,06 % * RC	Kč/rok	29 879
Správa nemovitosti	0,92 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	32 828
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	12 772
Míra kapitalizace		%	6,00
Doba úročení	n	let	20
Výnosová hodnota	Cv	Kč	212 867

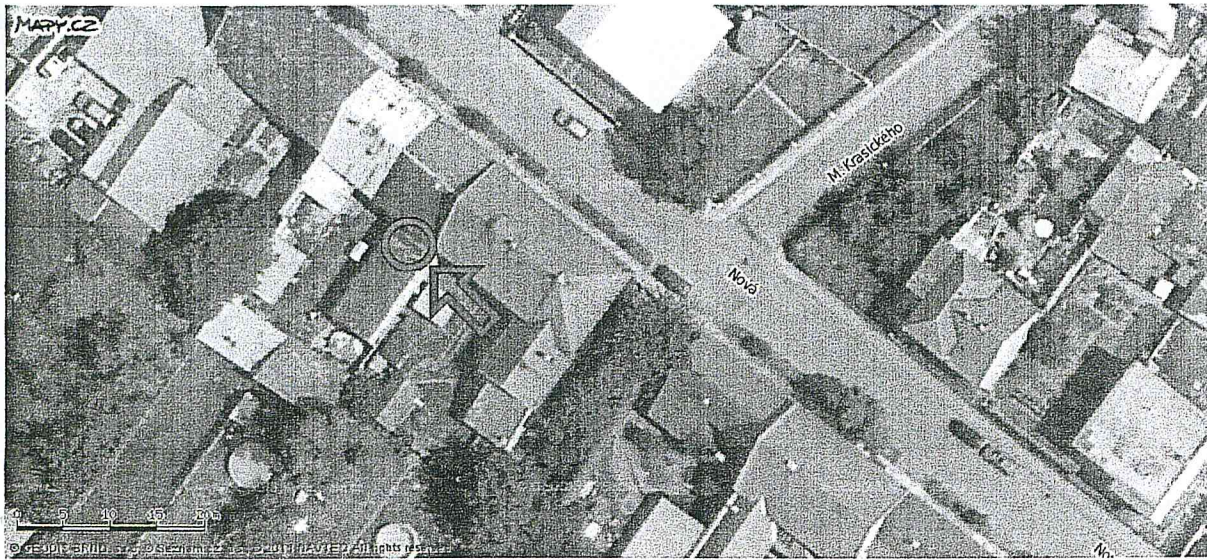
Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započítatelné plochy

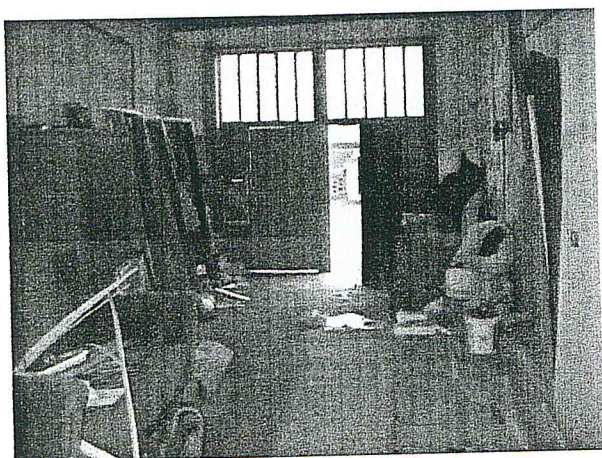
Obvyklá cena:	450 000 Kč
---------------	------------

Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		0 Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	0,00 %	0 Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:		189 600 Kč
Upravená obvyklá cena:		260 400 Kč
Započitatelná plocha:		80,00 m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:		3 255 Kč/m ²

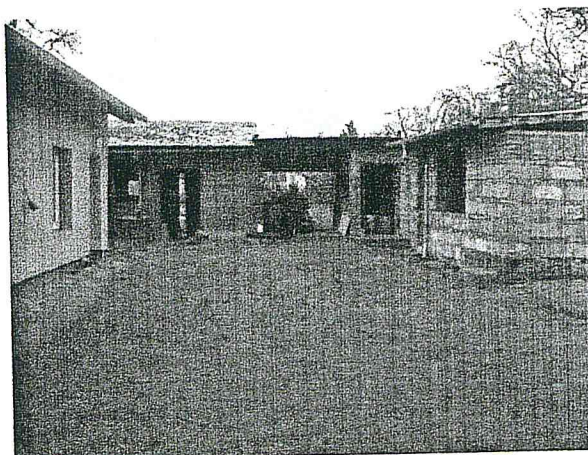
Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 2413	3
Snímek katastrální mapy	4
fotodokumentace	3

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“
--------------------------	---

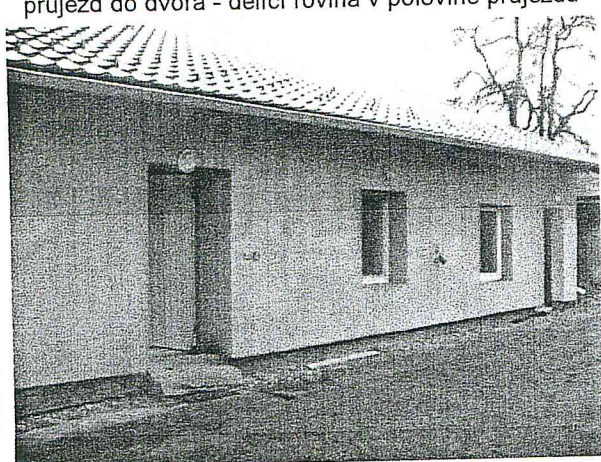




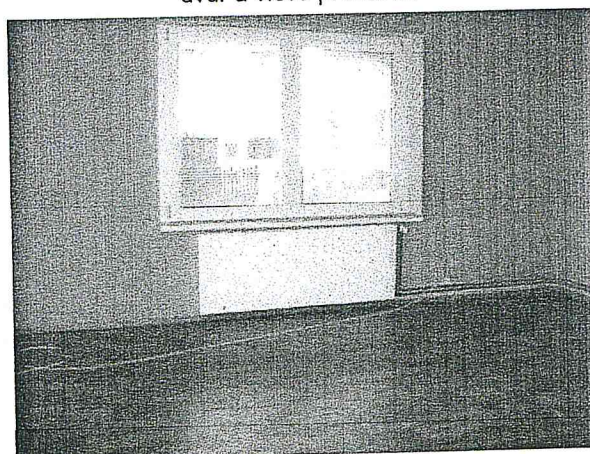
průjezd do dvora - dělící rovina v polovině průjezdu



dvůr a vlevo přístavba



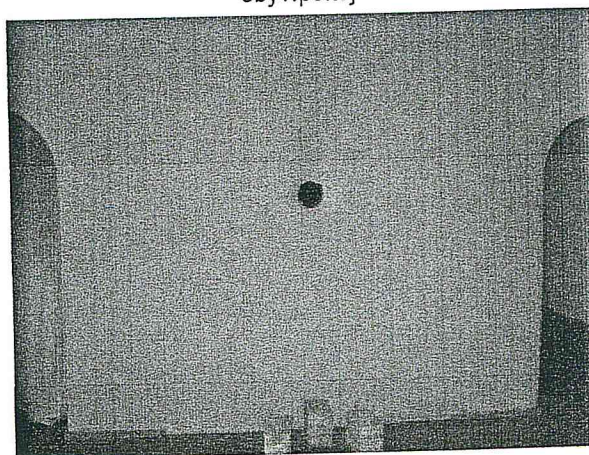
přístavba ve dvoře



obýv.pokoj



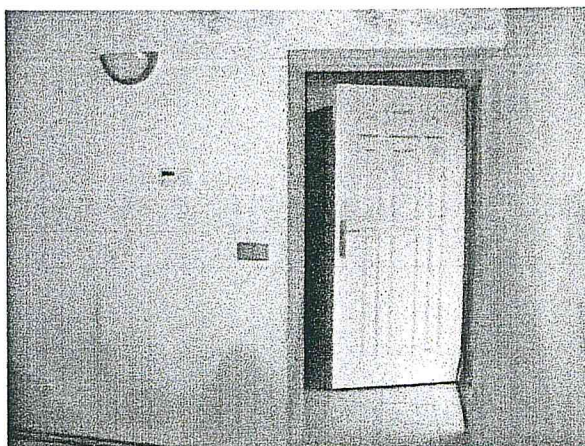
schodiště do podkrovní místnosti



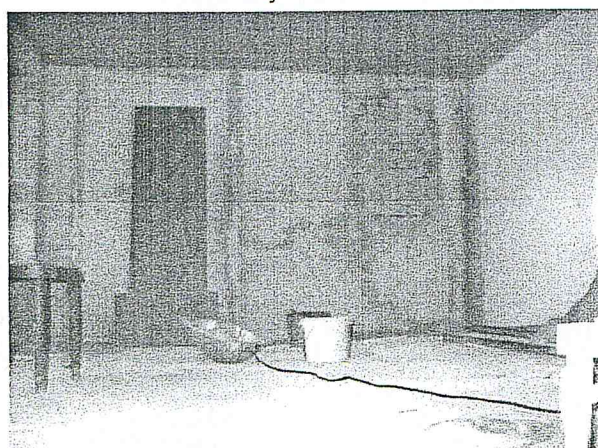
obýv. pokoj - možnost instalace krb. kamen



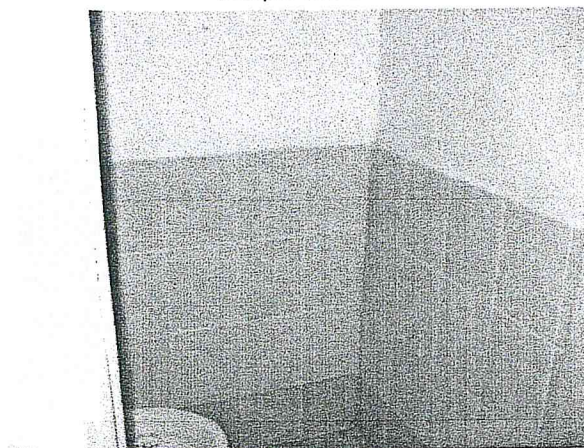
kuchyňská linka



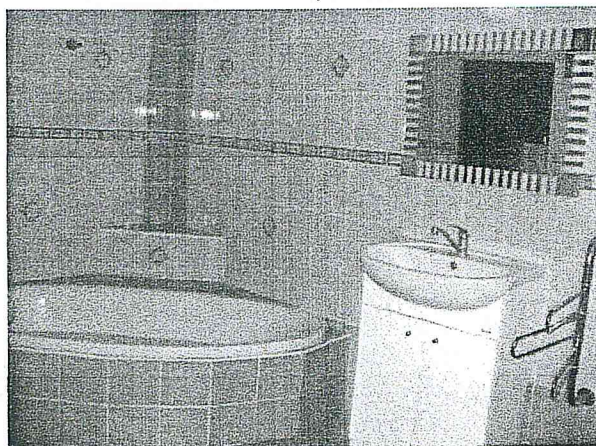
vstupní chodba



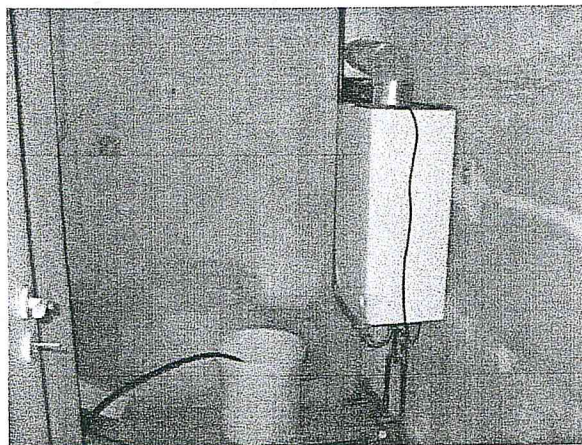
místnost v podkroví



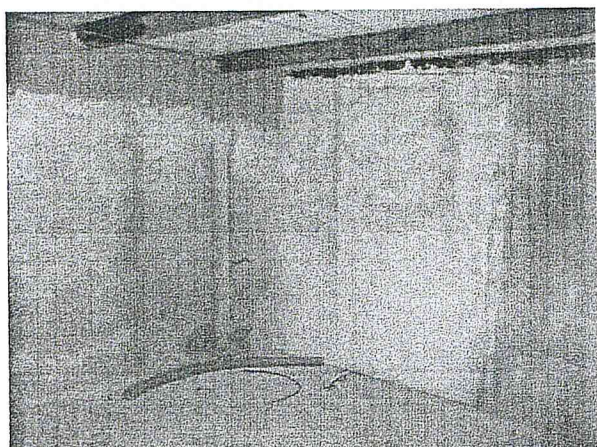
WC



koupelna



kotel ÚT a boiler



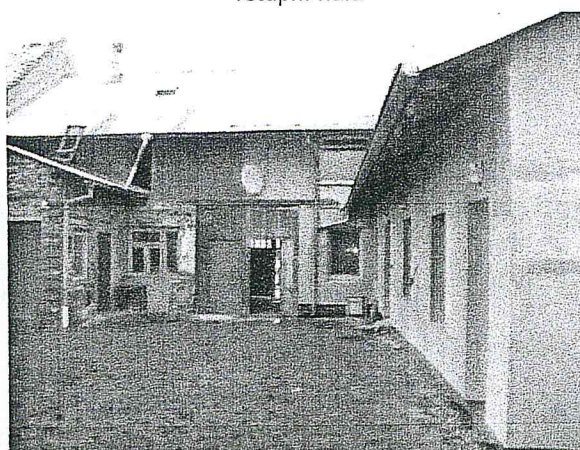
pokoj ve dvorní přístavbě - nedokončený



vstupní hala



zahrada p.č.913/3



dvorní pohled



studna