

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5706-31/2017

NEMOVITOST: Rodinný dům - bez nebytových prostor
rodinný dům na p.č.st.376 v k.ú. Lipník nad Bečvou

Adresa nemovitosti: Hrnčířská 389, 75131 Lipník nad Bečvou - Lipník nad Bečvou I-Město
Katastrální údaje: Kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Lipník nad Bečvou, k.ú. Lipník nad Bečvou, kód k.ú. 684261, LV 2398
Ostatní stavby: venkovní úpravy , , , , , ,
Pozemky: st. 376, 276
Vlastník stavby: SJM, , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Rostislav Pelz, Hrnčířská 389 / 12, Lipník nad Bečvou
Alena Štěpánková, Hrnčířská 389 / 12, Lipník nad Bečvou
Vlastník pozemku: SJM, , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Rostislav Pelz, Hrnčířská 389 / 12, Lipník nad Bečvou
Alena Štěpánková, Hrnčířská 389 / 12, Lipník nad Bečvou

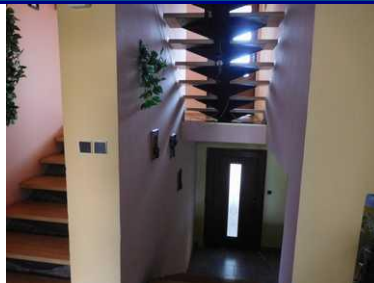
OBJEDNATEL : Larynex s.r.o.; č. obj.: 2.2.2017

Adresa objednatele: Přívrat 12, 61600 Brno
telefon: e-mail:
IČ: 27782492 DIČ: CZ27782492

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 dražbu (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA 1 700 000 Kč

Datum místního šetření: 13.2.2017

Datum zpracování : 15.2.2017

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 4

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.25

V Bystřici pod Hostýnem, dne 15.2.2017

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1990 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: Širší centrum - smíšená zástavba
 Počet obyvatel: 8 179 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná
 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	OP	ZP	Rozesta- věnost
	Obytná/ Nebyt.		výměra			
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%
	233 / 0	1	277	1 136	185	100,00

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 747 500 Kč
Výnosová hodnota	948 800 Kč
Věcná hodnota	4 456 344 Kč
Obvyklá cena	1 700 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	277 000 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

Porovnáním s realizovanými prodeji podobných nemovitostí odhaduji obvyklou cenu rodinného domu včetně příslušenství a pozemků p.č. st.376 a 276 zapsaných na LV č. 2398 v k.ú. Lipník nad Bečvou v současném stavu na částku 1 700 000,- Kč.

Kladné stránky: - poměrně dobrý ST stav
Záporné stránky: - nutnost postupné modernizace objektu
 - řadový RD na rušné ulici
 - minimální pozemky, špatné parkovací možnosti

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Okres Olomouc, obec a k.ú. Lipník nad Bečvou, obec s počtem obyvatel 8 157 dle lexikonu obcí. Ulice Hrnčířská asi 300 m Z od centrálního náměstí. Ve městě kompletní občanská vybavenost a infrastruktura, v místě stavby RD možnost napojení na všechny IS. Oceňovaný rodinný dům je řadový vnitřní, 2-podlažní s podkrovím se sedlovými střechami o nízkém sklonu. V domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 5+1, garáž a krytý bazén. Příslušenství tvoří pergola s posezením a venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, venkovní schodiště a pozemky o celkové výměře 277 m² včetně plochy zastavěné domem. Dům postaven na místě původního asanovaného RD a byl kolaudován v roce 1990 a je průběžně upravován a udržován.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená 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 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)

Řadový rodinný dům s jednou bytovou jednotkou.

Dispoziční řešení:

Vstup do domu a vjezd do garáže je situován z ulice z jižní strany. 1. NP: garáž, zádveří, hala, bazén včetně vstupního schodiště), chodba, 4x sklad, prádelna/kotelna. 2. NP: kuchyň s jídelnou a chodbou, schodiště, pokoj, koupelna, WC, terasa, chodba, 2x pokoj, lodžie. Podkroví: chodba, koupelna s WC, 2x pokoj, balkon.

Technické řešení:

Základy jsou betonové proložené kamenem s izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné z tvárnice a pálených cihel. Stropy Hurdiskové, krytina na střeše z hliníkového a pozinkovaného plechu, klempířské konstrukce z pozink. plechu. Omítky vnitřní vápenné, vnější se zateplením. Vnější obklady z kabřince, obklady vnitřní běžné keramické. Dveře dýhované plně a prosklené do ocelových zárubní. Okna jsou plastová s 2 skly. Podlahy z betonové mazaniny, keram. a teracových dlažeb a plovoucí laminátové. Topení je ústřední s plynovým kotlem, ohřev TUV

pomocí kotle ÚT. Schodiště ocelové s dřevěnými stupnicemi. Rozvod elektro je světelný i motorový, rozvody vody teplé i studené. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou na míru s vestavěnými spotřebiči. Koupelny a WC jsou běžně vybaveny. Bleskosvod není proveden. Technický stav je dobrý údržba průměrná. Bazén v RD naprosto chybně řešený jako zapuštěný špatně prosvětlený a podle ST stavu již delší dobu neužívaný - velmi nákladný provoz !!! Na výši obvyklé ceny má spíše negativní vliv.

Příslušenství objektu tvoří vedlejší stavby skladu ve dvoře a venkovní úpravy kolem rodinného domu včetně přípojek inženýrských sítí.

Technický popis oceňované nemovitosti

Stavba dokončena v r. 1990	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav: dobře udržovaná		
Energetický průkaz stavby: Není		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input 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		
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

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

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
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní práva - viz. LV v příloze

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2398					
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0714 Přerov		
Obec:	514705 Lipník nad Bečvou	Katastrální území:	684261 Lipník nad Bečvou		
Ulice:	Hrnčířská	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
SJM					1 / 1
	Rostislav Pelz	Hrnčířská 389 / 12, Lipník nad Bečvou			
	Alena Štěpánková	Hrnčířská 389 / 12, Lipník nad Bečvou			
Stavby	stavba je součástí pozemku				
část obce Lipník nad Bečvou	Rodinný dům	č.p. 389	na pozemku p.č. st. 376	ANO	
I-Město					
Pozemky					
st. 376	Stavební parcela	Parcela KN	206 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
276	Pozemková parcela	Parcela KN	71 m ²	zahrada	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Základy jsou betonové proložené kamenem s izolací proti zemní vlhkosti, svíslé konstrukce zděné z tvárníc a pálených cihel. Stropy Hurdiskové, krytina na střeše z hliníkového a pozinkovaného plechu, klempířské konstrukce z pozink. plechu. Omítky vnitřní vápenné, vnější se zateplením. Vnější obklady z kabřince, obklady vnitřní běžné keramické. Dveře dýhované plné a prosklené do ocelových zárubní. Okna jsou plastová s 2 skly. Podlahy z betonové mazaniny, keram. a teracových dlažeb a plovoucí laminátové. Topení je ústřední s plynovým kotlem, ohřev TUV pomocí kotle ÚT. Schodiště ocelové s dřevěnými stupnicemi. Rozvod elektro je světelný i motorový, rozvody vody teplé i studené. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou na míru s vestavěnými spotřebiči. Koupelny a WC jsou běžně vybaveny. Bleskosvod není proveden. Technický stav je dobrý údržba průměrná

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	185,00 m ²	111,00 m ²
II.NP	145,00 m ²	80,00 m ²
podkroví	116,00 m ²	42,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
I.PP				
I.PP - celkem		0,00 m²		0,00 m²
I.NP	celkem	111,00 m ²	1,00	111,00m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
		0,00 m ²	0,00	0,00m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
I.NP - celkem		111,00 m²		111,00 m²
II.NP	celkem	80,00 m ²	1,00	80,00m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
		0,00 m ²	0,50	0,00m ²
II.NP - celkem		80,00 m²		80,00 m²
podkroví				
		42,00 m ²	1,00	42,00m ²
podkroví - celkem		42,00 m²		42,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
spodní část	=	0,00 m ³
I.NP	185*2,60	= 481,00 m ³
II.NP	145*2,60	= 377,00 m ³
střešní část	116*4,80/2	= 278,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	1 136,40 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	zděné tl. 45 cm
Stropy	hurdiskové
Střecha	Sedlová
Krytina	Al,FeZn
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	Nedokončená zateplená fasáda
Vnější obklady	Kabřinec
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Okna	Plastová
Podlahy obytných místností	Plovoucí
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, potěry

Vytápění	ústřední topení
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	Chybí
Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	Bojler
Instalace plynu	Zemní plyn
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
Záchod	splachovací
Ostatní	STA.SLP, bazén interiérový
vnitřní bazén	

Zastavěná plocha	[m ²]	185
Obestavěný prostor	[m ³]	1 136,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 827
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 485 403
Stáří	roků	27
Další životnost	roků	73
Opotřebením	%	27,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 004 344

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebením	VH
venkovní úpravy	venkovní úpravy kolem domu včetně přípojek IS		1,00 kpl	250 000 Kč/kpl	250 000 Kč	30 %	175 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							175 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

zastavěná plocha pod stavbou a zahrada ve funkčním celku s možností napojení na všechny inženýrské sítě v obci přístupné z veřejné komunikace obci, které nemá zpracovanou cenovou mapu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

cenu pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí od 800,- do 1 200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 376	206	1 000	1 / 1	206 000
zahrada	276	71	1 000	1 / 1	71 000
Celková výměra pozemků:		277		Hodnota pozemků celkem:	277 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání provedeno z realizovaných prodejů a nabídky RK podobných nemovitostí v okolí města.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění	m ²	m ²	K _c	Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²

Míšovce	181,00	766	3 300 000	18 232	0,56	10 168
<p>rodinný dům Míšovce, Přizemní,nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a podkrovím postavený ve stávající řadové zástavbě po pravé straně silnice z Míšovce do Kurovic .Novostavba prodaná za 3,3 mil. Kč v roce 2016</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost: - koeficient 1,00; Poloha - horší poloha - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,85;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost;; Poloha - horší poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;</p>						
	130,00	602	2 500 000	19 231	0,40	7 754
<p>rodinný dům Křtomil, Přizemní nepodsklepený rodinný dům s nízkou valbovou střechou typu „bungalov“ postavený po pravé straně slepé místní komunikace na levém toku Bystřičky jako novostavba z roku 2011. Prodej 2016: 2 500 000,- Kč</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost: - koeficient 1,00; Poloha - podobná poloha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,70;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost;; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;</p>						
	189,00	1 205	1 900 000	10 053	0,51	5 130
<p>rodinný dům Radslavice, Původní objekt ve stáří 50 let,v roce 1983 provedena nadstavba II.NP, v roce 2011 provedena výměna oken, zateplená fasáda a vnitřní instalace. Prodej 2015: 1 900 000,- Kč</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt: - koeficient 1,00; Poloha - podobná poloha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,70;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt;; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;</p>						
	138,00	917	2 500 000	18 116	0,51	9 245
<p>rodinný dům Rokytnice, Samostatně stojící přízemní nepodsklepený objekt se sedlovým krovem a podkrovím.Příslušenství tvoří pouze přípojky inženýrských sítí a venkovní úpravy kolem domu.Novostavba,odhad obvyklé ceny pro vypořádání SJM v roce 2015: 2 500 000,- Kč</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost: - koeficient 1,00; Poloha - podobná poloha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší provedení a ST stav - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,70;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost;; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - horší provedení a ST stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;</p>						
	330,00	1 376	4 900 000	14 848	0,39	5 745
<p>rodinný dům Lipník nad Bečvou, Prodej rodinného domu 330 m2, pozemek 1 376 m2 U Chmelnice, Lipník nad Bečvou - Lipník nad Bečvou I-Město 4 900 000 Kč</p> <p>k prodeji rodinný dům.V přízemí se nachází obytný prostor s jídelním koutem a kuchyní rozšířený o zimní zahradu s východem na terasu zastíněnou výsuvnou markýzou. V obývacím pokoji je umístěn krb s krbovou vložkou přístupnou i ze zimní zahrady. Kuchyňská linka je vybavena spotřebiči zn. Bosch. Technické část přízemí domu zahrnuje prádelnu, sklad, sklep, dvougaráž s vraty na el. pohon a sociální zařízení. Ve 2. NP jsou</p>						

čtyři samostatné ložnice, z nichž dvě mají šatnu. Prostorná koupelna je vybavena vanou i sprchovým koutem, dvěma umyvadly, WC a bidetem. Zahrada o rozloze 1376 m² je oplocená s vlastní studnou na pozemku

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikosti objektu - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Poloha - v podobné poloze - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu - koeficient 0,85; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,70;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

280,00 1 300 4 710 000 16 821 0,41 6 891

Rodinný dům Radvanice, Prodej rodinného domu 280 m², pozemek 1 300 m² Radvanice, okres Přerov

4 710 000 Kč

prodej rodinného domu se zahradou v obci Radvanice. Rodinný dům, který byl zkolaudován v roce 2001, je dispozičně řešen jako 6+1, přičemž je rozvržen ve třech podlažích. Sociální zařízení se nachází v prvním i druhém podlaží, podlahy jsou řešeny v I. N.P. keramickou dlažbou, v ostatních jsou potom dřevěné v kombinaci s textilními koberci. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (voda, elektřina, plyn, kanalizace). Vytápění a TUV je prostřednictvím plynového kotle napojeného na ústřední rozvod. Alternativním zdrojem tepla je krb s horkovzdušnými průduchy. Dům má nová plastová okna a je ze severní strany zateplen



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikosti objektu - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Poloha - v podobné poloze - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu - koeficient 0,85; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,70;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

Variační koeficient před úpravami:	19,00 %	Variační koeficient po úpravách:	23,95 %
Započitatelná plocha	233,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	5 130 Kč/m ²	Minimální cena:	1 195 290 Kč
Průměrná jednotková cena:	7 489 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 744 937 Kč
Maximální jednotková cena:	10 168 Kč/m ²	Maximální cena:	2 369 144 Kč
Stanovená jednotková cena:	7 500 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 747 500 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Současné obvyklé nájemné v místě a čase za podobné objekty se pohybuje v částkách kolem 12 000 Kč/měsíčně

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	RD			12 000	144 000
2.	Provozní prostory				0	0
3.	Provozní prostory		0,00	0	0	0
Celkový výnos za rok:						144 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	5 485 403
Výnosy (za rok)			

Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	144 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	144 000
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba novostavba RD	1.50 % z RC	Kč/rok	82 281
Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění	0.06 % z RC	Kč/rok	3 291
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	87 072
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	56 928
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	948 800

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Porovnáním s realizovanými prodeji podobných nemovitostí odhaduji obvyklou cenu rodinného domu včetně příslušenství a pozemků p.č. st.376 a 276 zapsaných na LV č. 2398 v k.ú. Lipník nad Bečvou v současném stavu na částku 1 700 000,- Kč.

Kladné stránky: - poměrně dobrý ST stav

Záporné stránky: - nutnost postupné modernizace objektu
- řadový RD na rušné ulici
- minimální pozemky, špatné parkovací možnosti

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 747 500 Kč
Výnosová hodnota	948 800 Kč
Věcná hodnota	4 456 344 Kč
Obvyklá cena	1 700 000 Kč

Seznam podkladů a příloh

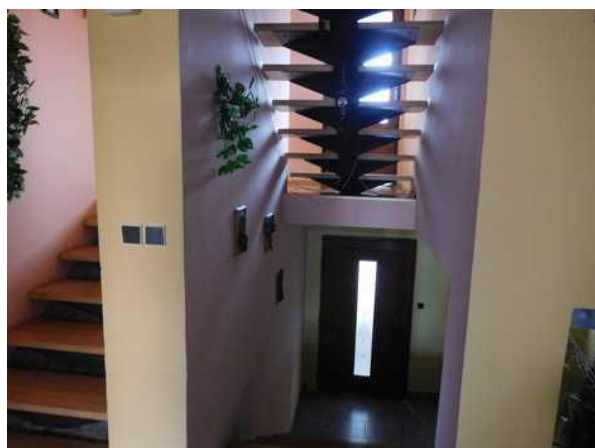
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
fotodokumentace	3
Mapa oblasti.	1
Snímky katastrální mapy	0
Výpisy z katastru nemovitostí pro LV č.80	0

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“



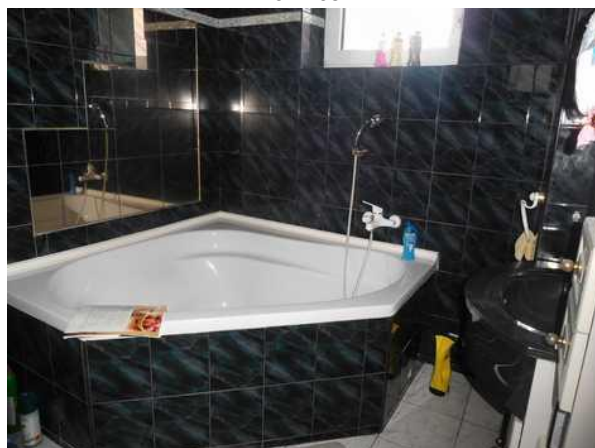
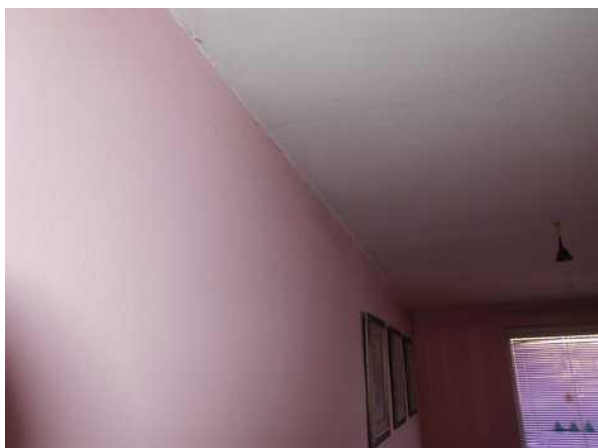
kuchyně a popraskané stropy



centrální schodiště



ložnice



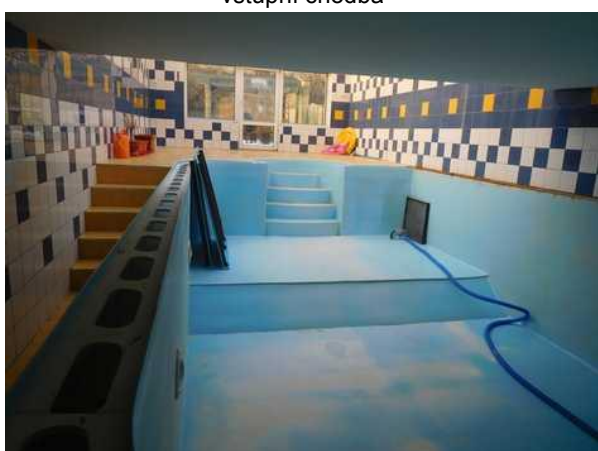
koupelna



vstupní chodba



garáž



bazenová hala



filtrace a úprava vody



venkovní schodiště



plynové kotle ÚT



poškozené vnitřní příčky



uliční pohled

