

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5849-174/2017

NEMOVITOST: Rodinný dům - bez nebytových prostor
rodinný dům na p.č. 335/137 v k.ú. Myslibořice

Adresa nemovitosti: Myslibořice 220, 67560
Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Myslibořice, k.ú. Myslibořice, kód k.ú. 700592, LV 475
Ostatní stavby: venkovní úpravy , , , , ,
Pozemky: 335/137, 335/129
Vlastník stavby: Jana Pekárková, Myslibořice 220, 67560 Myslibořice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Jana Pekárková, Myslibořice 220, 67560 Myslibořice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : Larynex s.r.o.

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

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

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



Současný stav

OBVYKLÁ CENA 2 000 000 Kč

Datum místního šetření: 26.9.2017

Datum zpracování : 27.9.2017

Počet stran: 17 stran Počet příloh: 5

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.25.6

V Bystřici pod Hostýnem, dne 27.9.2017

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 2001 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 - bytové domy zděné
 Počet obyvatel: 728 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: neudržovaná k částečné rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn
 Energetický průkaz stavby: Není
 Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozesta- věnost
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%
	222 / 0	1	1 049	826	159	100,00

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	2 045 988 Kč
Výnosová hodnota	206 867 Kč
Věcná hodnota	3 842 033 Kč
Obvyklá cena	2 000 000 Kč
Reprodukční cena pro pojištění	4 693 110 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

Porovnáním s realizovanými prodeji podobných nemovitostí odhaduji obvyklou cenu rodinného domu na pozemku p.č.335/137 včetně pozemků p.č.335/137 a 335/129 zapsaných na LV č.475 v k.ú. Myslibořice v současném stavu na částku 2 000 000,- Kč.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Okres Třebíč, obec a k.ú. Myslibořice. Obec s počtem obyvatel 728 dle lexikonu obcí. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Obec asi 15 km JV od Třebíče na trase Jaroměř nad Rokytnou - Hrotovice - Dukovany.

Přízemní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a podkrovím ve stávající zástavbě bytových domů nedaleko středu obce - viz. situace v příloze

Objekt je veden jako rodinný dům bez příslušenství. Součástí nemovitosti jsou pouze přípojky inženýrských sítí.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - bytové domy zděné		
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)

Dispoziční řešení - stávající stav:

- v I.NP řešena kuchyně s velkým obývacím pokojem, dále dvě obytné místnosti, koupelna, chodba se schodištěm a garáž, v podkroví jsou čtyři obytné místnosti a koupelna s WC

Technické řešení - stávající stav:

Zděný dům se sedlovým krovem, krytina z betonových tašek, klemp.konstrukce z FeZn, stropy nad I.NP pravděpodobně keramické s omítaným podhledem, v podkroví je kombinace dřev. obkladu palubkami, dřevoštěpkovými deskami a SDK deskami, schodiště dřevěné točité a samonosné se stupněmi a podstupnicemi. Hladká omítka fasády bez zateplení, z části obložený sokl kabřincem. Vnitřní hladké omítky, v koupelnách a na WC keramický obklad a dlažba standardní, plastová okna, dřevěné vnitřní dveře do ocel. zárubní. Podlahy obytných místností betonové a kombinace plovoucích podlah a keramické dlažby v ob. pokoji v I.NP, ostatní místnosti mají ker. dlažbu.

Standardní rozvody ZTI, rozvody elektro 240/400 V, vytápění ústřední kotlem na ply, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Standardní zařízení - sprchový kout, umyvadlo a spl. WC v I.NP a standardní vana, umyvadlo a WC v podkroví. V I.NP standardní kuch. linka - viz. foto v příloze.

Objekt je nedokončený - nastavba nad garáží pouze v hrubé stavbě. Celkový stavebnětechnický stav je poměrně špatný, v podkroví kolem střešních oken zatéká, je pravděpodobně chybně provedená tepelná izolace (**objekt nutno pravděpodobně v celém rozsahu podkroví dodatečně zateplit.**)

Kolem objektu chybí dokončit všechny venkovní úpravy včetně okapových chodníků

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 2001	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	neudržovaná k částečné 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 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 335/55		
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
335/55	ost.plocha ,komunikace	Obec Myslibořice, č. p. 14, 67560 Myslibořice

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

Typ smlouvy:

Doba nájmu:

Výše nájmu: 9 000,- Kč měsíčně

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Znalci nebyla k dispozici nájemní smlouva, výše nájmu byla sdělena stávajícím nájemcem.

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
ANO	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 2

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

viz. LV:

exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pekárková Jana

Zahájení exekuce - Pekárková Jana

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 475					
Kraj:	CZ063 Kraj Vysočina	Okres:	CZ0634 Třebíč		
Obec:	591190 Myslibořice	Katastrální území:	700592 Myslibořice		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci					Podíl
FO	RČ: 6958091459	Jana Pekárková	Myslibořice 220, 67560	Myslibořice	1 / 1
Stavby					stavba je součástí pozemku
část obce Myslibořice		Rodinný dům	č.p. 220	na pozemku p.č. 335/137	ANO
Pozemky					
335/137	Pozemková parcela	Parcela KN	159 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
335/129	Pozemková parcela	Parcela KN	890 m ²	ostatní plocha	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Zděný dům se sedlovým krovem, krytina z betonových tašek, klemp.konstrukce z FeZn, stropy nad I.NP pravděpodobně keramické s omítaným podhledem, v podkroví je kombinace dřev. obkladu palubkami, dřevoštěpkovými deskami a SDK deskami, schodiště dřevěné točité a samonosné se stupněmi a podstupnicemi. Hladká omítka fasády bez zateplení, z části obložený sokl kabřincem. Vnitřní hladké omítky, v koupelnách a na WC keramický obklad a dlažba standartní, plastová okna, dřevěné vnitřní dveře do ocel. zárubní. Podlahy obytných místností betonové a kombinace plovoucích podlah a keramické dlažby v ob. pokoji v I.NP, ostatní místnosti mají ker. dlažbu.

Standartní rozvody ZTI, rozvody elektro 240/400 V, vytápění ústřední kotlem na ply, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Standartní zařizovací předměty - sprchový kout, umyvadlo a spl. WC v I.NP a standartní vana, umyvadlo a WC v podkroví. V I.NP standartní kuch. linka - viz. foto v příloze.

Objekt je nedokončený - nastavba nad garáží pouze v hrubé stavbě. Celkový stavebnětechnický stav je poměrně špatný, v podkroví kolem střešních oken zatéká, je pravděpodobně chybně provedená tepelná izolace (**objekt nutno pravděpodobně v celém rozsahu podkroví dodatečně zateplit.**)

Kolem objektu chybí dokončit všechny venkovní úpravy včetně okapových chodníků

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
I.PP	0,00 m ²	0,00 m ²
I.NP	158,85 m ²	111,20 m ²
II.NP-podkroví	158,85 m ²	111,20 m ²
	0,00 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
I.PP	sklep	0,00 m ²	0,50	0,00m ²
I.PP - celkem		0,00 m²		0,00 m²
I.NP	celkem	111,20 m ²	1,00	111,20m ²
I.NP - celkem		111,20 m²		111,20 m²
II.NP-podkroví	celkem	111,20 m ²	1,00	111,20m ²
II.NP-podkroví - celkem		111,20 m²		111,20 m²
- celkem		0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
spodní část		=	0,00 m ³
vrchní část	158,85*3,00	=	476,55 m ³
střešní část	158,85*(0,50+3,40/2)	=	349,47 m ³
		=	0,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	826,02 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	zděné tl. 40 cm
Stropy	hurdiskové s iomít. pohledem ,SDK a obklady v podkroví
Střeška	krov dřevěný, vázaný
Krytina	betonová krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	hladké
Vnější obklady	sokl - keramické obklady
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	dřevěné
Dveře	hladké plné dveře
Okna	plastová standartní
Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ústřední topení
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	plast, 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, sprchový kout, WC
Záchod	splachovací
Ostatní	chybí
vnitřní bazén	chybí
nadst. kuch.linka ve II.NP	není

Zastavěná plocha	[m ²]	159
Obestavěný prostor	[m ³]	826,02
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 543 110
Stáří	roků	16
Další životnost	roků	64
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 407 333

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
venkovní úpravy	pouze přípojky IS		1,00 kpl	150 000 Kč/kpl	150 000 Kč	20 %	120 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							120 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

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



Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

cenu pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí od 300,- do 500,- Kč/m². Vzhledem k umístění pozemků mezi zástavbou bytových domů odhadují jejich cenu při spodní hranici rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	335/137	159	300	1 / 1	47 700
ostatní plocha	335/129	890	300	1 / 1	267 000
Celková výměra pozemků:		1 049		Hodnota pozemků celkem:	314 700

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání provedeno z realizovaných prodejů a nabídky RK podobných nemovitostí. Podlahovou plochu pro porovnání započítávám v hodnotě zast. plocha x 0,70 (bez garáže v I.NP a nedokončené místnosti v podkrovi)

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
							Kč/m ²
	189,00	1 205		1 900 000	10 053	0,81	8 166
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 Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost: - koeficient 1,00; Poloha - horší poloha - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav - koeficient 0,95; Vliv pozemku - podobný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost;; Poloha - horší poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;							
	105,00	1 072		1 100 000	10 476	0,89	9 324
rodinný dům Prusinovice, Přízemní nepodsklepený objekt ,sedlový krov a půdní prostor připravený k půdní vestavbě po pravé straně silnice ve výjezdu z obce směrem do Holešova. Objekt po rekonstrukci I.NP Prodej 2016: 1 100 000,- Kč Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Poloha - horší poloha - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - horší provedení a St stav - koeficient 0,95; Vliv pozemku - podobný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - koeficient 1,10; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt; Poloha - horší poloha; Provedení a vybavení - horší provedení a St stav; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;							
	130,00	602		2 500 000	19 231	0,48	9 200

rodinný dům Křtomil, Přizemní nepodsklepený rodinný dům s nízkou valbovou střechou typu „bungalov“ postavený po pravé straně slepé místní komunikace na levém toku Bystříčky jako novostavba z roku 2011.

Prodej 2016: 2 500 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu - koeficient 0,75; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;



160,00 820 990 000 6 188 1,48 9 165

rodinný dům Bystřice pod Hostýnem, přizemní RD se sedlovou střechou a volným půdním prostorem je napojen na veřejný vodovod, ústřední plynové topení, i na tuhá paliva. Vlastní studna na pozemku. U domu hospodářské budovy a zahrada o velikosti 433m2, pozemek 800 m2 :Prodej 2017: 990 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaný RD - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - v lepším vybavení a St stavu - koeficient 1,20; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - koeficient 1,10;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším vybavení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;



142,00 2 250 1 300 000 9 155 0,99 9 063

rodinný dům Bystřice pod Hostýnem, přizemní z části podsklepený objekt sedlový krov a volný půdní prostor. Objekt po částečné rekonstrukci.

Prodej 2017: 1 300 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu - koeficient 1,15; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - koeficient 1,10;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;



118,00 827 2 990 000 25 339 0,40 10 057

rodinný dům Dolní Vilémovice, Prodej rodinného domu 118 m2, pozemek 827 m2 Dolní Vilémovice, okres Třebíč

2 990 000 Kč

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům 4+kk s Garáží a zahradou v krásné lokalitě s výbornou dopravní dostupností. Kvalitní zděná novostavba, která se vyznačuje velmi nízkými provozními náklady (kvalitní izolace, plastová okna, ...), se nachází v klidné části obce.

Pozemek celkem: 827 m2 Zastavěná plocha: 130 m2

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka novostavby - 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 0,70; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka novostavby; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;



200,00 613 2 200 000 11 000 0,85 9 337

rodinný dům Odunec, Prodej RD, pozemek 613 m2 Odunec, okres Třebíč 2 200 000 Kč k prodeji rodinný dům v obci Odunec. Dům se dá využít jak k trvalému tak i k rekreačnímu bydlení. Obytná část domu sestává v přízemí z obývacího pokoje spojené s kuchyňským koutem, koupelny se sprchovým koutem a WC, ze společenské místnosti s krbem - tzv. kovářny a v podkroví z ložnice a pokojíku pro hosty. Dále je zde technická část, sestávající z dílny (vytápěna vafkami) a z místnosti pro uskladnění věcí. Vytápění je zde zajištěno plynovým kotlem. Voda ohřívána elektrickým bojlerem.



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 0,95; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,95;

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 - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

Variační koeficient před úpravami:	47,66 %	Variační koeficient po úpravách:	5,61 %
Započitatelná plocha	222,39 m ²		
Minimální jednotková cena:	8 166 Kč/m ²	Minimální cena:	1 816 037 Kč
Průměrná jednotková cena:	9 187 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 043 097 Kč
Maximální jednotková cena:	10 057 Kč/m ²	Maximální cena:	2 236 576 Kč
Stanovená jednotková cena:	9 200 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 045 988 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Současné obvyklé nájemné v místě a čase za podobné objekty se může pohybovat v částkách do 10 000 Kč/měsícně. Stávající nájemník platí částku 9 000,- Kč. Při této výši a ST stavu objektu je výnosová hodnota minimální.

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	rodinný dům			9 000	108 000
2.	Provozní prostory				0	0
3.	Provozní prostory		0,00	0	0	0
Celkový výnos za rok:						108 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu						
Podlahová plocha		PP	m ²			0
Reprodukční cena		RC	Kč			4 543 110
Výnosy (za rok)						
Dosažitelné roční nájemné za m ²		Nj	Kč/(m ² *rok)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné		Nj * PP	Kč/rok			108 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti			%			100 %
Upravené výnosy celkem		Nh	Kč/rok			108 000
Náklady (za rok)						
Opravy a údržba	objekt nedokončený ve zhoršeném ST stavu	2.00 % z RC	Kč/rok			90 862
Správa nemovitosti		0.00 % z RC	Kč/rok			0
Pojištění		0.06 % z RC	Kč/rok			2 726
Daň z nemovitosti			Kč/rok			2 000
Ostatní náklady			Kč/rok			0
Náklady celkem		V	Kč/rok			95 588
Čisté roční nájemné		N=Nh-V	Kč/rok			12 412
Míra kapitalizace			%			6,00
Výnosová hodnota		Cv	Kč			206 867

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Porovnáním s realizovanými prodeji podobných nemovitostí odhaduji obvyklou cenu rodinného domu na pozemku p.č.335/137 včetně pozemků p.č.335/137 a 335/129 zapsaných na LV č.475 v k.ú. Myslibořice v současném stavu na částku 2 000 000,- Kč.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	2 045 988 Kč
Výnosová hodnota	206 867 Kč
Věcná hodnota	3 842 033 Kč
Obvyklá cena	2 000 000 Kč

Silné stránky nemovitosti

- objekt realizovaný jako novostavba v roce 2001
- dostatečně velký pozemek

Slabé stránky nemovitosti

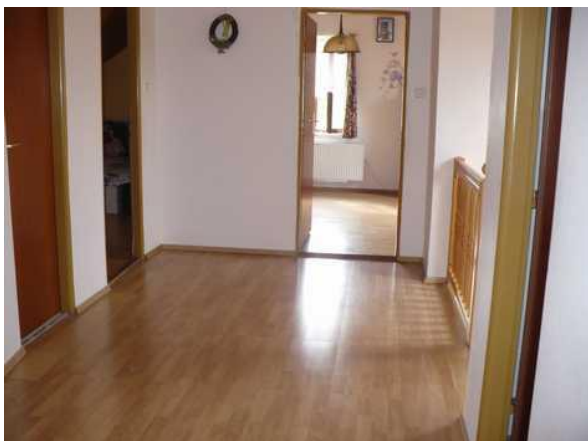
- umístění v sídlištní bytové zástavbě
- objekt tzv. „šitý horkou jehlou“ , nekvalitní práce, nutnost dodatečného zateplení celého podkroví
- objekt je nedokončený- chybí dokončit část podkroví a realizovat venkovní úpravy včetně příjezdu k objektu

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
fotodokumentace	4
Mapa oblasti	1
výpis z KN+snímek z PM	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“



pokoje v podkroví



nedokončený pokoj v podkroví



dtto



koupelna v podkroví



zatékání kolem střešních oken



WC v podkroví



pokoj v podkroví



dtto



pokoj v I.NP



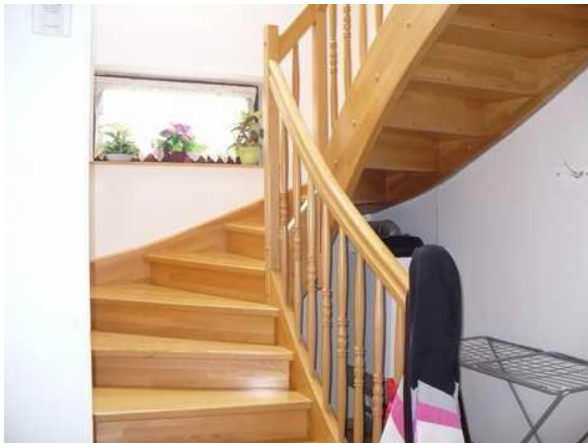
pokoj v I.NP



dtto



koupelna s WC v I.NP



schodiště do podkroví



ob.pokoj v I.NP



kuch. kout v OP I.NP



vjezd do dvora



dvorní pohled od V



dtto



zahrada p.č.335/129



dtto



příjezd ze sídliště

