

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5821-146/2017

NEMOVITOST:	Rodinný dům - bez nebytových prostor rodinný dům na p.č. 22 v k.ú. Uhřetice
Adresa nemovitosti:	Uhřetice 75, 75201
Katastrální údaje:	Kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Uhřetice, k.ú. Uhřetice, kód k.ú. 773387, LV 205 Kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Uhřetice, k.ú. Uhřetice, kód k.ú. 773387, LV 669
Ostatní stavby:	přípojky IS, a venkovní úpravy, , , , , ,
Pozemky:	22, 24/2
Vlastník stavby:	Vladimír Droběna, Uhřetice 75, 75201 Uhřetice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Ivanka Droběnová, Uhřetice 75, 75201 Uhřetice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Vladimír Droběna, Uhřetice 75, 75201 Uhřetice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL :	Mgr. Zuzana Orbesová; č. obj.:', 7.8.2017
Adresa objednatele:	Železniční 469 / 4, 779 00 Olomouc
telefon:	e-mail:
IČ:	DIČ:

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: Odhad obvyklé ceny jako podklad pro insolvenční řízení Ivanky Droběnové (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA	1 500 000 Kč
	z toho id.1/2: 750 000 Kč

Datum místního šetření: 10.8.2017 Datum zpracování : 14.8.2017
Počet stran: 23 stran Počet příloh: 12 Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.25.6

V Bystřici pod Hostýnem, dne 14.8.2017

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1982 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 - zástavba RD
 Počet obyvatel: 579 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: neudržovaná k částečné 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 vyměra	OP	ZP	Rozesta- věnost
	Obytná/ Nebyt.		m ²	m ³	m ²	%
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%
	287 / 0	1	692	1 109	138	100,00

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 521 780 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	3 881 772 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč
Reprodukční cena pro pojištění	5 546 110 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

Porovnáním s realizovanými prodeji podobných nemovitostí odhaduji obvyklou cenu rodinného domu včetně příslušenství zapsaného na LV č.669 v k.ú. Uhřetice bez pozemků v současném stavu na částku 1 500 000,- Kč. Id. 1/2 pro Ivanku Droběnovou na částku 750 000,- Kč

Prodej nemovitosti jako celku:

Obvyklá cena RD na LV 669 včetně pozemků p.č.22 a 24/2 zapsaných na LV 205: **1 900 000,- Kč**
 Obvyklá cena RD na LV 669 bez pozemků: **1 500 000,- Kč**
 z toho id. 1/2 **750 000,- Kč**
 Obvyklá cena pozemku p.č.22 **60 000,- Kč**
 Obvyklá cena pozemku p.č.24/2 včetně venkovních úprav **340 000,- Kč**

Kladné stránky: - nejsou

Záporné stránky: - objekt se zanedbanou údržbou na cizím pozemku

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Okres Přerov, obec a k.ú. Uhřičice, obec s počtem obyvatel 369 dle lexikonu obcí. Obec asi 2 km severně od Kojetína na trase Kroměříž - Kojetín - Prostějov.

V obci minimální občanská vybavenost a kompletní infrastruktúra mimo splaškové kanalizace, v místě stavby RD možnost napojení na všechny IS obce.

Dvoupodlažní celopodsklepený objekt rodinného domu s plochou střechou po pravé straně místní komunikace asi asi 200 m od středu obce - viz.přiložená situace.

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

Samostatně stojící stavba rodinného domu - celopodsklepený se dvěma nadzemními podlažními a plochou střechou.

Dispoziční řešení: Vstup od ulice z J strany (nefunkční) Druhý vchod ze zadní strany do schodišťového prostoru. V I.NP bytová jednotka 3+1, ve II.NP bytová jednotka 4+1, v I.PP kotelna s uhelnou ,prádelna a skladovací prostory.V každém NP je venkovní lodžie do ulice.

Technické řešení:

Betonové základy s funkční izolací, zdivo v tl. do 45 cm, stropy pravděpodobně z CSD Hurdis do I nosníků s rovným omítaným podhledem, ocelové schodiště - ocelová schodnice, plechové stupně obložené dřevěnými nášlapy bez podstupnic. Plochá jednoplášťová střecha a živičná izolace. Klempířské konstrukce z pozink.plechů, standartní venkovní břizolitová fasáda, vnitřní štukové omítky. Keramické vnitřní obklady prádelny, koupelny, WC a kuch.linky . Ocelohliníková okna, vnitřní dřevěné dveře do ocelových zárubní.Podlahy obytných místností v I.NP a II.NP kombinace dřevěných parket a vlysků, ostatní místnosti mají keramickou dlažbu v kombinaci s PVC, v garáži a prostorách I.PP je cem. potěr.

Vytápění je ústřední kotlem na TP v kombinaci s kotlem na plyn, rozvody v Fe trubkách a otopné panely v kombinaci s litinovými radiátory. Ohřev TUV je kombinovaným boilerem. Rozvody zdravotnické standartní z plastových trubek, vnitřní zařízení předměty - umyvadlo vana a samostatné WC v obou podlažích, v prádelně I.PP umyvadlo a vana.

Vnitřní elektroinstalace 400/240 V, bleskosvod chybí. Kuchyně obou podlažích standartní s el. sporákem.

Objekt v původním neudržovaném stavu - zanedbaná údržba k celkové revitalizaci.

Příslušenství objekt nemá, součástí nemovitosti jsou pouze přípojky inženýrských sítí do ulice se septikem. Jiné venkovní úpravy kolem domu nejsou. Objekt RD v podílovém spoluvlastnictví. (Vladimír Droběna a Ivanka Droběnová každý k id.1/2).

Pozemky pod stavbou a kolem stavby p.č.22 a 24/2 jsou ve vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků (Vladimír Droběna).

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1982	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.): / voda / kanalizace / plyn / elektro telefon

Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 24/3,		
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
24/3	ost.plocha,komunikace	Obec Uhřčice, č. p. 111, 75201 Uhřčice

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 právo smluvní a z rozhodnutí správního orgánu - viz. LV v příloze

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 205					
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0714 Přerov		
Obec:	552879 Uhřčice	Katastrální území:	773387 Uhřčice		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO RČ: 5610051964	Vladimír Droběna	Uhřčice 75, 75201 Uhřčice		1 / 1	
Pozemky					
22	Pozemková parcela	Parcela KN	138 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
24/2	Pozemková parcela	Parcela KN	554 m ²	ostatní plocha	

LIST VLASTNICTVÍ číslo 669

Kraj: CZ071 Olomoucký Okres: CZ0714 Přerov
 Obec: 552879 Uhřetice Katastrální území: 773387 Uhřetice
 Ulice: č.o.:

Vlastníci			Podíl
FO RČ: 5610051964	Vladimír Droběna	Uhřetice 75, 75201 Uhřetice	1 / 2
FO RČ: 5860061768	Ivanka Droběnová	Uhřetice 75, 75201 Uhřetice	1 / 2

Stavby **stavba je součástí pozemku**
 část obce Uhřetice č.p. 75 na pozemku p.č. 22 NE

Výpočet věcné hodnoty staveb

Betonové základy s funkční izolací, zdivo v tl. do 45 cm, stropy pravděpodobně z CSD Hurdis do I nosníků s rovným omítaným podhledem, ocelové schodiště - ocelová schodnice, plechové stupně obložené dřevěnými nášlapy bez podstupnic. Plochá jednoplášťová střecha a živičná izolace. Klempířské konstrukce z pozink.plechu, standartní venkovní břizolitová fasáda, vnitřní štukové omítky. Keramické vnitřní obklady prádelny, koupelny, WC a kuch.linky . Ocelohliníková okna, vnitřní dřevěné dveře do ocelových zárubní.Podlahy obytných místností v I.NP a II.NP kombinace dřevěných parket a vlysků, ostatní místnosti mají keramickou dlažbu v kombinaci s PVC, v garáži a prostorách I.PP je cem. potěr.

Vytápění je ústřední kotlem na TP v kombinaci s kotlem na plyn, rozvody v Fe trubkách a otopné panely v kombinaci s litinovými radiátory. Ohřev TUV je kombinovaným boilerem. Rozvody zdravotnické standartní z plastových trubek, vnitřní zařizovací předměty - umyvadlo vana a samostatné WC v obou podlažích, v prádelně I.PP umyvadlo a vana.

Vnitřní elektroinstalace 400/240 V, bleskosvod chybí. Kuchyně obou podlažích standartní s el. sporákem.

Objekt v původním neudržovaném stavu - zanedbaná údržba k celkové revitalizaci.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby**Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
I.PP	132,08 m ²	33,02 m ²
I.NP	137,88 m ²	110,30 m ²
II.NP	137,88 m ²	110,30 m ²
	0,00 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
I.PP		66,04 m ²	0,50	33,02m ²
		0,00 m ²	0,50	0,00m ²
		0,00 m ²	0,50	0,00m ²
		0,00 m ²	0,50	0,00m ²
		0,00 m ²	0,50	0,00m ²
I.PP - celkem		66,04 m²		33,02 m²
I.NP	celkem	110,30 m ²	1,00	110,30m 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	1,00	0,00m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
I.NP - celkem		110,30 m²		110,30 m²
II.NP	celkem	110,30 m ²	1,00	110,30m 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	1,00	0,00m ²
	0,00 m ²	1,00	0,00m ²
II.NP - celkem	110,30 m²		110,30 m²
- celkem	0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
spodní část	132,08*2,50	=	330,20 m ³
vrchní část	137,88*5,40	=	744,55 m ³
		=	0,00 m ³
střešní část	137,88*0,50/2	=	34,47 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 109,22 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	zděné tl. 45 cm
Stropy	keramické
Střeška	plochá
Krytina	živičná
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	břízolitové omítky
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	kovové
Dveře	hladké plné dveře
Okna	ocelohliníková zdvojená
Podlahy obytných místností	vlysky, parkety
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, PVC
Vytápění	ústřední topení
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	zemní plyn
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	plynový sporák
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
Záchod	splachovací
Ostatní	rozvod antén STA, SLP
vnitřní bazén	

Zastavěná plocha	[m ²]	138
Obestavěný prostor	[m ³]	1 109,22
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 546 110
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřeбенí	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 604 972

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřeбенí	VH
připojky IS, a venkovní úpravy	připojky inženýrských sítí do ulice a venkovní úpravy		1,00 kpl	150 000 Kč/kpl	0 Kč	50 %	0 Kč
			0,00 0	0 Kč/0	0 Kč	0 %	0 Kč

	0,00 0	0 Kč/0	0 Kč	0 %	0 Kč
	0,00	0 Kč/	0 Kč	0 %	0 Kč
	0,00	0 Kč/	0 Kč	0 %	0 Kč
	0,00	0 Kč/	0 Kč	0 %	0 Kč
	0,00	0 Kč/	0 Kč	0 %	0 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					0 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

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



Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

cenu pozemků se v dané lokalitě pohybuje kolem 400,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	22	138	400	1 / 1	55 200
ostatní plocha	24/2	554	400	1 / 1	221 600
Celková výměra pozemků:		692		Hodnota pozemků celkem:	276 800

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání provedeno z realizovaných prodejů a nabídky RK podobných nemovitostí v okolí obce. Vzhledem k tomu, že se v daném případě jedná o stavbu na cizím pozemku (oceňuje se id. 1/2 Ivanky Droběnové pouze rodinného domu), snižují koef. K6 na hodnotu 0,80)

Lokalita	Započítatelná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč	Foto Kč/m ²
Míšovice	181,00	766		3 300 000	18 232	0,33	6 003	
<p>rodinný dům Míšovice, Přízemní, nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a podkrovím postavený ve stávající řadové zástavbě po pravé straně silnice z Míšovíc 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 0,80; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav - novostavba - koeficient 0,70; Vliv pozemku - bez pozemku - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - neřadový dům - koeficient 1,05;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost:: Poloha - horší poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav - novostavba; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - neřadový dům;</p>								
	130,00	602		2 500 000	19 231	0,22	4 222	
<p>rodinný dům Křtomil, Přízemní 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 - horší poloha - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav - koeficient 0,70; Vliv pozemku - bez pozemku - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,70;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost:: Poloha - horší poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - bez pozemku;</p>								


Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

189,00	1 205	1 900 000	10 053	0,46	4 632
--------	-------	-----------	--------	------	-------

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 - oceňovaný objekt: - koeficient 1,00; Poloha - podobná poloha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - bez pozemku - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;




150,00	922	1 600 000	10 667	0,64	6 827
--------	-----	-----------	--------	------	-------

rodinný dům Uhřetice, Prodej rodinného domu 150 m2, pozemek 922 m2 Uhřetice, okres Přerov
1 600 000 Kč

Nabízíme k prodeji samostatně stojící, rodinný dům se sedlovou střechou v obci Uhřetice o velikosti 4+1. Dům nabízí k užívání 150m2 se zahradou o výměře 509m2. Dům je plně funkční s novými plastovými okny a nachystaný ihned k bydlení.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaný RD - koeficient 1,00; Poloha - stejná poloha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - podobný ST stavu a vybavení - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez pozemku - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - stejná poloha; Provedení a vybavení - podobný ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;




158,00	1 255	1 600 000	10 127	0,84	8 507
--------	-------	-----------	--------	------	-------

rodinný dům Komárno, Přízemní rodinný dům s podkrovím po částečné rekonstrukci s vedlejší hospodářskou budovou a pozemky v celkové výměře 1 255 m². Prodej 2016: 1 600 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Poloha - v podobné poloze - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez pozemku - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - koeficient 1,05;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;




150,00	186	1 360 000	9 067	0,64	5 803
--------	-----	-----------	-------	------	-------

rodinný dům Polkovice, Prodej rodinného domu 110 m2, pozemek 186 m2 Polkovice, okres Přerov
1 360 000 Kč

V klidové části obce, mimo hlavní silnici nabízíme řadový rodinný dům dispozičně 3+kk s menším dvorem. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí a může sloužit nejen k bydlení, ale i k rekreaci. V přízemí se nachází obývací pokoj s kuchyní, dále koupelna s WC . V patře se nachází pokoj a ložnice a vstup na půdu, která může sloužit jako úložný prostor.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaný RD - koeficient 1,00; Poloha - v podobné poloze - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez pozemku - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;



Variační koeficient před úpravami:

32,28 %

Variační koeficient po úpravách:

23,61 %

Započitatelná plocha	253,63 m ²		
Minimální jednotková cena:	4 222 Kč/m ²	Minimální cena:	1 070 826 Kč
Průměrná jednotková cena:	5 999 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 521 526 Kč
Maximální jednotková cena:	8 507 Kč/m ²	Maximální cena:	2 157 630 Kč
Stanovená jednotková cena:	6 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 521 780 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Současné obvyklé nájemné v místě a čase za podobné objekty se pohybuje v částkách kolem 10 000 Kč/měsíčně. Při této možné výši nájemného je výnosová hodnota objektu nulová.

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			10 000	120 000
2.	Provozní prostory				0	0
3.	Provozní prostory		0,00	0	0	0
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	5 546 110
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		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	120 000
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba novostavba RD	3.00 % z RC	Kč/rok	166 383
Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění	0.06 % z RC	Kč/rok	3 328
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	171 211
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Porovnáním s realizovanými prodeji podobných nemovitostí odhaduji obvyklou cenu rodinného domu včetně příslušenství zapsaného na LV č.669 v k.ú. Uhřetice bez pozemků v současném stavu na částku 1 500 000,- Kč. Id. 1/2 pro Ivanku Droběnovou na částku 750 000,- Kč

Prodej nemovitosti jako celku:

Obvyklá cena RD na LV 669 včetně pozemků p.č.22 a 24/2 zapsaných na LV 205: **1 900 000,- Kč**

Obvyklá cena RD na LV 669 bez pozemků: **1 500 000,- Kč**
z toho id. 1/2

750 000,- Kč

Obvyklá cena pozemku p.č.22 **60 000,- Kč**

Obvyklá cena pozemku p.č.24/2 včetně venkovních úprav **340 000,- Kč**

Kladné stránky: - nejsou

Záporné stránky: - objekt se zanedbanou údržbou na cizím pozemku

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 521 780 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	3 881 772 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč
	id.1/2: 750 000 Kč

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
fotodokumentace	5
Mapa oblasti.	3
Výpisy z katastru nemovitostí pro LV č.669 a 205	4

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”

prostory I.PP



kotelna



uhelna



kotelna II



prádelna



sklad



sklad

prostory I.NP



centrální schodiště



koupelna



WC



kuchyně



pokoj



pokoj

II.NP



pokoj v I.NP



schodiště a vstup do II.NP



centrální chodba



poškozená část stropu po zatékání



pokoj



kuchyně

II.NP



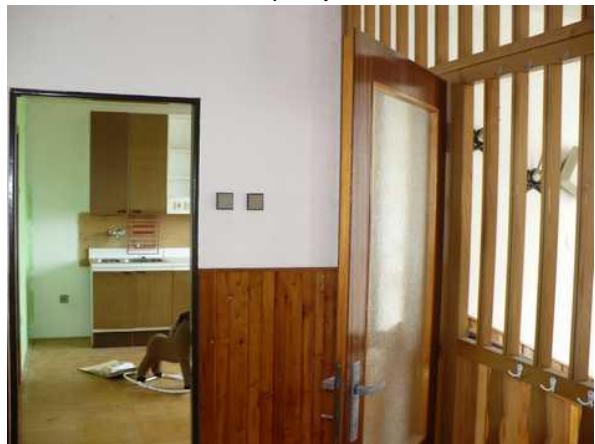
pokoj



pokoj



koupelna



chodba a vstup do kuchyně



zahrada p.č.24/2



původní bet. bazén



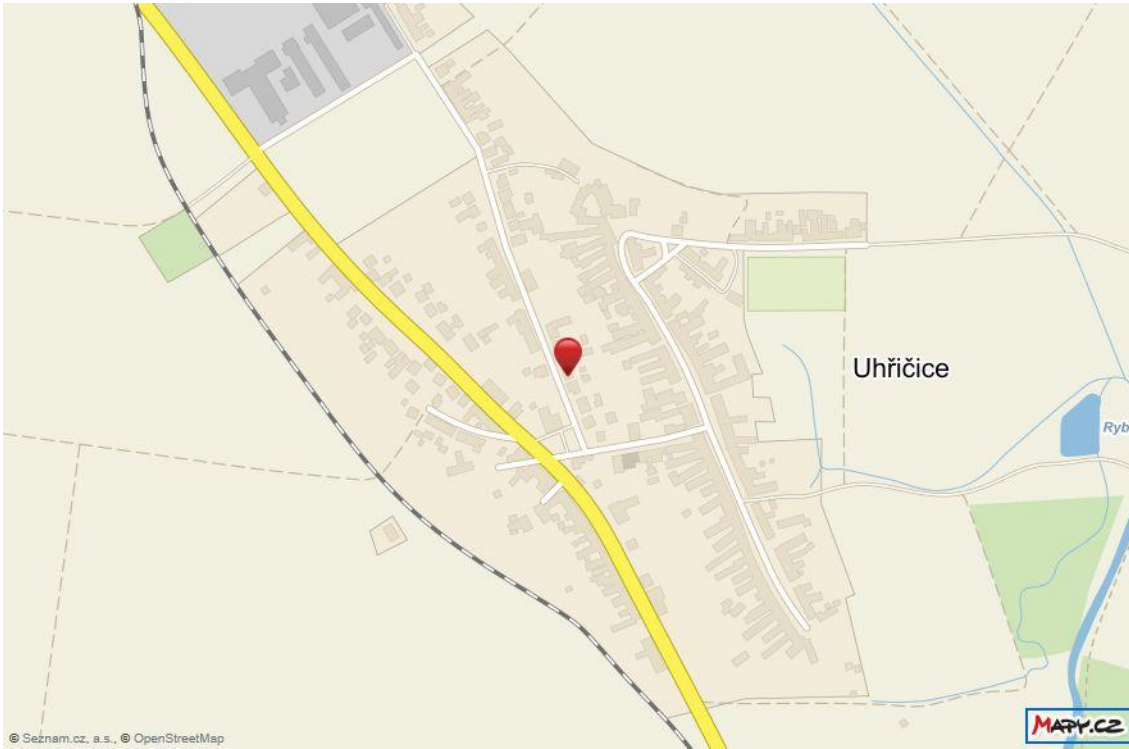
zahrada p.č.24/2

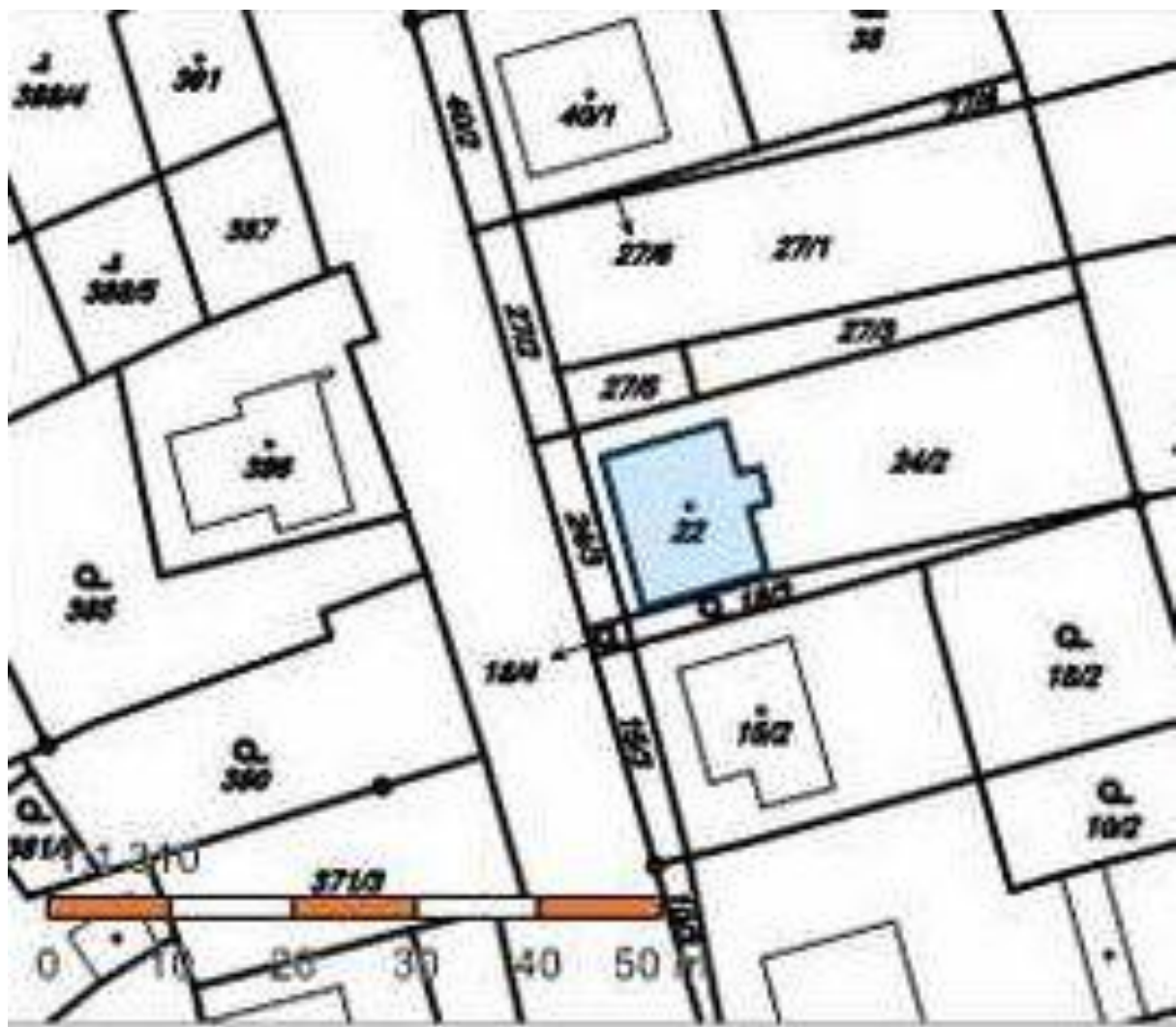


dvorní pohled



uliční pohled





NEMExpress, verze 2.1.25.6 - [Posudek - Users\Uživatel\Documents\Posudky a Odhady\Pos_5821_2017.pos]

Soubor Vstup Úprava Vložit Formát Návěsta Volby Okno Nápověda

(65) Doručené - Seznam F x ČÚZK - Úvod x Informace o pozemku | N x Publikace dat ISKN - 0s:2 x

nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=mjR5mUIK72vDQMv9vK1lovI5VibqJrcZs3

Aplikace Nastavit Seznam jako

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [27/5](#)

Obec: [Uhřetice \(5528791\)](#)

Katastrální území: [Uhřetice \(773387\)](#)

Číslo LV: [580](#)

Výměra (m²): 51

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Způsob využití: jiná plocha

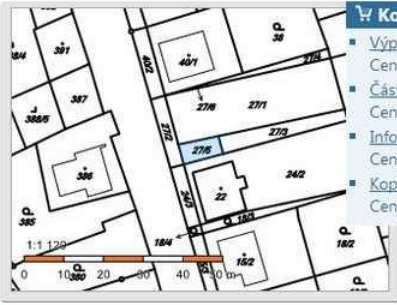
Druh pozemku: ostatní plocha

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Droběna Vladimír, č. p. 75. 75201 Uhřetice	5/6
Žalák Ladislav, č. p. 52. 79823 Ivaň	1/6

Způsob ochrany nemovitosti



Koupit el. listinu

- Výpis z KN (LV) Cena 50,- Kč/A4
- Částečný výpis z KN (LV) Cena 50,- Kč/A4
- Informace o pozemku Cena 50 Kč/A4
- Kopie katastrální mapy Cena 50 Kč/A4

O0HBLD0.jpeg IUHcbA.jpeg 3964604764.htm Zobrazit všechny stažené soubory...

Informace o pozem... NemExpress - Progr... CS 14:22







