

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5740-65/2017

NEMOVITOST: Bytová jednotka - byt
bytová jednotka 1607/1 Kijevská č.p.1607 Svitavy

Adresa nemovitosti: Kijevská 1607, 56802 Svitavy - Předměstí
Katastrální údaje: Kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Svitavy, k.ú. Svitavy-předměstí, kód k.ú. 760960, LV 8179
Kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Svitavy, k.ú. Svitavy-předměstí, kód k.ú. 760960, LV 5805

Ostatní stavby:

Pozemky: st. 1656

Vlastník jednotky: Natalya Linnik, Kijevská 1607/13, 56802 Svitavy, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: Natalya Linnik, Kijevská 1607/13, 56802 Svitavy, spoluvlastnický podíl: 567 / 6724

OBJEDNATEL : Dražební společnost Morava s.r.o.; č. obj.: 31.3.2017

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

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělidla 1406 1406, 768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny pro účely dražby nebo insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA 1 150 000 Kč

Datum místního šetření: 12.4.2017

Datum zpracování : 13.4.2017

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 3

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.25

V Bystřici pod Hostýnem, dne 13.4.2017

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

stavba dokončena v r. 1972 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře ostatní
 Rekonstrukce jednotky: celková dílčí sociální zařízení kuchyňská linka podlahy okna dveře

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
 Přípojky: voda kanalizace plyn
 elektro telefon zp. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř
 Poloha v obci: Okrajová část - sídlištní zástavba
 Počet obyvatel: 17 005 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná
 Stavebně technický stav jednotky: neudržovaná k částečné rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn
 Energetický průkaz stavby: Není
 Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů/nebytů

Bytová jednotka

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započitatelná plocha jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
			m ²	m ²	m ²	ks	m ²	m ²	
1607/1	1. NP	2+1	56,70	0,00	0,00		56,70	56,70	567 / 6 724

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**Současný stav**

Porovnávací hodnota: 1 168 020 Kč
 Výnosová hodnota: 630 300 Kč
 Věcná hodnota: 935 550 Kč
Obvyklá cena: 1 150 000 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

Věcná hodnota: 935 550,- Kč
 Výnosová hodnota: 630 300,- Kč
 Porovnávací hodnota 1 168 020,- Kč
Odhad obvyklé ceny bytové jednotky 1607/1: 1 150 000,- Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec Svitavy, k.ú. Svytavy - Předměstí, okres Svitavy, Pardubický kraj, počet obyvatel dle lexikonu obcí: 17 005.

Stávající bytový dům na pozemku p.č.st.1656 v lokalitě Svitavy - Předměstí - ulice Kijevská - viz. situace v příloze.V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě.Příjezd po veřejné komunikaci

Objekt umístěn v sídlištní zástavbě po levé straně ulice Kijevské asi 400 m severně od náměstí Míru. Přístup k nemovitosti je z pozemků které jsou ve vlastnictví města.

Jedná se o bytový dům rozdělený prohlášením vlastníka na bytové jednotky - celkem 2 bloky čp.1607 a 1608 každý s jedním vchodem. Ve vchodě č.p.1607 - 12 BJ - 3 BJ na podlaží, celkem 4 obytná podlaží. I.PP technické, I-V.NP obytné Bytová jednotka č.1607/1 v I.NP vchodu č.p.1607 po levé straně centrálního schodiště.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní 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 checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

1) Bytová jednotka č.1607/1

znalci nebyl umožněn vstup, ocenění provedeno náhradní metodikou z předpokládaného stavu BJ

BJ situována v I.NP budovy č.p. 1607, která má technické I. PP a obytné I. až IV. NP a valbovou střechu. V I.PP centrální VS a skladové prostory jednotlivých bytů. V I. až IV. NP vždy po 3 BJ na podlaží kolem centrální chodby se schodištěm. Bytová jednotka v I.NP po levé straně centrálního schodiště. Typový bytový panelový dům s valbovou střechou - betonové montované schodiště, krytina z Al šablon. Venkovní bifázolitová fasáda. Klempířské konstrukce z pozink. plechu a dřevěná zdvojená okna. V objektu není instalován osobní výtah. Pravděpodobně centrální vytápění z VS umístěné v I.PP, rozvody v ocel. trubkách a litinové radiátory. Rozvody 400/240 V, rozvody SLP, STA a bleskosvodová soustava.

Vlastní bytová jednotka 2+1 pravděpodobně v původním stavu s balkonem.

Vstup z centrální chodby do vnitrobytové chodby do L. Vlevo WC, koupelna a kuchyně, v čele ložnice a vpravo ob. pokoj s balkonem

Bytová jednotka v původním stavu pravděpodobně s typovým bytovým jádrem. Vnitřní hladké omítky, podlahy obytných místností z bukových vlasků, v koupelně a na WC je keramická dlažba. V kuchyni a na chodbě PVC. V kuchyni, koupelně a WC je standartní keramický obklad. Dřevěná zdvojená okna, dřevěné dveře do ocelových zárubní, v koupelně vana a umyvadlo, samostatné WC

V kuchyni standartní kuchyňská linka a plynový nebo el.sporák. Na bytové chodbě vestavěné skříně. Bytová jednotka má balkon, v I.PP je zděný sklep.

Technický stav budovy z roku 1972 je dobrý, nutná postupná revitalizace (nová okna, zateplit fasádu, vyměnit rozvody) oceňovaná standartní BJ k rekonstrukci.

Technický popis oceňované nemovitosti	
Stavebně technický stav jednotky:	neudržovaná k částečné rekonstrukci
Energetický průkaz stavby:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> sociální zařízení <input checked="" type="checkbox"/> kuchyňská linka <input checked="" type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 4	Počet bytových/nebytových jednotek: 12 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 117/2, 1811/2		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
117/2	ost.plocha	Město Svitavy, T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 56802 Svitavy
1811/2	ost.plocha	Město Svitavy, T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 56802 Svitavy

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	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovitosti

Pozemek pod stavbou je v podílovém spoluvlastnictví v podílech k jednotlivým BJ

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji 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 soudcovské a exekutorské - viz. LV v příloze.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 8179			
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0533 Svitavy
Obec:	577731 Svitavy	Katastrální území:	760960 Svitavy-předměstí
Ulice:	Kijevská	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
FO	RČ: 6260052051 Natalya Linnik	Kijevská 1607/13, 56802 Svitavy	567 / 6 724
Pozemky			
st. 1656	Stavební parcela	Parcela KN	271 m ² zastavěná plocha a nádvoří

LIST VLASTNICTVÍ číslo 5805			
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0533 Svitavy
Obec:	577731 Svitavy	Katastrální území:	760960 Svitavy-předměstí
Ulice:	Kijevská	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
FO	RČ: 6260052051 Natalya Linnik	Kijevská 1607/13, 56802 Svitavy	1 / 1
Stavby			
část obce Předměstí	Bytový dům	č.p. 1607	stavba je součástí pozemku na pozemku p.č. st. 1656 ANO

Jednotky

Číslo jednotky: 1607/1

Spoluvlastnický podíl: 567 / 6 724

Byt

Výpočet věcné hodnoty staveb

BJ situována v I.NP budovy č.p. 1607, která má technické I. PP a obytné I. až IV. NP a valbovou střechu. V I.PP centrální VS a skladové prostory jednotlivých bytů. V I. až IV. NP vždy po 3 BJ na podlaží kolem centrální chodby se schodištěm. Bytová jednotka v I.NP po levé straně centrálního schodiště. Typový bytový panelový dům s valbovou střechou - betonové montované schodiště, krytina z Al šablon. Venkovní břízolitová fasáda. Klempířské konstrukce z pozink. plechu a dřevěná zdvojená okna. V objektu není instalován osobní výtah. Pravděpodobně centrální vytápění z VS umístěné v I.PP, rozvody v ocel. trubkách a litinové radiátory. Rozvody 400/240 V, rozvody SLP, STA a bleskosvodová soustava.

Vlastní bytová jednotka 2+1 pravděpodobně v původním stavu s balkonem.

Vstup z centrální chodby do vnitrobýtové chodby do L. Vlevo WC ,koupelna a kuchyně, v čele ložnice a vpravo ob. pokoj s balkonem

Bytová jednotka v původním stavu pravděpodobně s typovým bytovým jádrem. Vnitřní hladké omítky, podlahy obytných místností z bukových vlýsků, v koupelně a na WC je keramická dlažba. V kuchyni a na chodbě PVC. V kuchyni, koupelně a WC je standardní keramický obklad. Dřevěná zdvojená okna, dřevěné dveře do ocelových zárubní, v koupelně vana a umyvadlo, samostatné WC

V kuchyni standardní kuchyňská linka a plynový nebo el.sporák. Na bytové chodbě vestavěné skříně. Bytová jednotka má balkon, v I.PP je zděný sklep.

Technický stav budovy z roku 1972 je dobrý, nutná postupná revitalizace (nová okna, zateplit fasádu , vyměnit rozvody) oceňovaná standardní BJ k rekonstrukci.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)**Výpočet podlahových ploch jednotky**

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
celkem	byt	56,70 m ²	1,00	56,70 m ²
Celková podlahová plocha		56,70 m²		56,70 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy a patky izolované
2. Svislé konstrukce	montovaný typový skelet
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	dřevěné
5. Krytiny střech	AL šablony
6. Klempířské konstrukce	plechová pozinkovaná
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky hladké štukové
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
11. Dveře	hladké dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná
14. Povrchy podlah	vlýsky a PVC
15. Vytápění	ústřední topení z VS, rozvody v ocel. trubkách, otopné panely
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	plynový rozvod
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody z VS
22. Vybavení kuchyní	běžné vybavení kuchyně restaurace
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo, vana

24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	SLP,STA,VZT
26. Instalační pref. jádra	běžné digestoře a odvětrání,STA,SLP
27. piloty	chybí
nadst. kuch. linka	

Podlahová plocha	[m ²]	57
Započitatelná plocha	[m ²]	56,70
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	30 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 701 000
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	55
Opotřeбенí	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	935 550

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek pod stavbou o výměře 271 v obvyklé ceně 1 500,- Kč/m². Spoluvlastnický podíl v hodnotě: 34 278,- Kč

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1656	271	567 / 6 724
Celková výměra pozemků:		271	

Výpočet porovnávací hodnoty

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

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
bytová jednotka Svitavy							
Prodej bytu 2+1 55 m ²	Kijevská, Svitavy - Předměstí			1 610 000 Kč			
Nabízíme k prodeji byt o velikosti 2+1 v osobním vlastnictví na ulici Kijevská ve Svitavách, který sestává z kuchyně, pokoje, ložnice, samostatného WC, koupelny, chodby. K užívání je též sklep a společné prostory v domě. Byt je po celkové rekonstrukci						Kijevská	
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikosti objektu - oceňovaný byt - koeficient 1,00; Poloha - ve stejné poloze - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stav - koeficient 0,90; Vliv pozemku - podobný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - ve stejné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stav; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;							
panelový bytový dům	55,00	IV.NP	2+1	1 610 000	29 273	0,80	23 418

bytová jednotka Svitavy	Dvořákova
-------------------------	-----------

Prodej bytu 2+1 60 m² Svitavy, okres Svitavy 1 590 000 Kč
Nabízíme Vám ke koupi kompletně zrekonstruovaný zděný byt na ulici Dvořákova ve Svitavách. Byt se nachází v 1.n.p. činžovního domu. Celková podlahová plocha bytu je 60m². K bytu náleží 2 samostatné sklepy. Byt prošel kompletní rekonstrukcí



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikosti objektu - oceňovaný byt - koeficient 1,00; Poloha - v podobné poloze - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v horším St stavu vybavení - 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 - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším St stavu vybavení; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

panelový bytový dům	60,00	I.NP	2+1	1 590 000	26 500	0,81	21 525
---------------------	-------	------	-----	-----------	--------	------	--------

bytová jednotka Svitavy

U Kojeneckého ústavu

Prodej bytu 2+1 60 m² U Kojeneckého ústavu, Svitavy - Lány 1 700 000 Kč
prodej velmi zdařile zrekonstruovaného bytu o velikosti 60 m², dispozici 2 + 1 v OV. Nachází se ve 2. patře zděného bytového domu v klidné a atraktivní lokalitě U Kojeneckého ústavu ve Svitavách. Byt se sestává z prostorné kuchyně s jídelním koutem, obývacího pokoje, ložnice, koupelny, WC a chodby. Byl prošel rekonstrukcí rozvodů elektrické energie, vody, plynového topení. Jsou zde nové omítky, podlahy, plastová okna, nově zbudovaná koupelna a WC.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikosti objektu - oceňovaná BJ - koeficient 1,00; Poloha - v podobné poloze - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu - koeficient 0,85; Vliv pozemku - podobný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný BJ - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný BJ;

zděný bytový dům	60,00	III.NP	2+1	1 700 000	28 333	0,65	18 416
------------------	-------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

Bytová jednotka 2+1 Zlín

Byt 2+1 o velikosti 62 m² po revitalizaci prodán 2017 za 1 800 000,- Kč

Hodnocení: Velikosti objektu - oceňovaný byt - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu - koeficient 0,85; Vliv pozemku - podobný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;



panelový dům	62,00	II.NP	2+1	1 800 000	29 032	0,65	18 871
--------------	-------	-------	-----	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	3,84 %	Variační koeficient po úpravách:	9,89 %
------------------------------------	--------	----------------------------------	--------

Započítatelná plocha:	56,70 m ²	Minimální cena:	1 044 187 Kč
Minimální jednotková cena:	18 416 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 165 639 Kč
Průměrná jednotková cena:	20 558 Kč/m ²	Maximální cena:	1 327 801 Kč
Maximální jednotková cena:	23 418 Kč/m ²	Stanovená jednotková cena:	20 600 Kč/m²
Stanovená jednotková cena:	20 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 168 020 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Podobné byty se pronajímají za cenu do 7 000,- Kč měsíčně bez energií.

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	BJ 1607/1			7 000	84 000
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
Celkový výnos za rok:						84 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 701 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² ·rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	84 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	75 600
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	2.00 % z RC	Kč/rok	34 020
Správa nemovitosti	0.10 % z RC	Kč/rok	1 701
Pojištění	0.08 % z RC	Kč/rok	1 361
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	37 782
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	37 818
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	630 300

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Věcná hodnota:	935 550,- Kč
Výnosová hodnota:	630 300,- Kč
Porovnávací hodnota	1 168 020,- Kč

Odhad obvyklé ceny bytové jednotky 1607/1: 1 150 000,- Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 168 020 Kč
Výnosová hodnota	630 300 Kč
Věcná hodnota	935 550 Kč
Obvyklá cena	1 150 000 Kč

Silné stránky nemovitosti

- velmi dobrá poměrně klidná lokalita, dobrá dostupnost obchodů a služeb, zastávky MHD
- nedostatek parkovacích míst v okolí bytového domu

Slabé stránky nemovitosti

- nutnost postupné revitalizace bytového domu a bytové jednotky

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Snímek katastrální mapy + situování	2
Výpis z katastru nemovitostí	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“

interiéry



uliční pohled - Kijevská



pohled z vnitrobloku



pohled z vnitrobloku

WC



ulice Kijevská

prostory I.PP

Kopie katastrální mapy ze dne 12.4.2017



Pozemek p.č. 1656 v k.ú. č. 760960

