

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6542-145/2021



o ceně rodinného domu č.p.2093 na ulici Tomkové v Kroměříži zapsaného na LV 4460 v k.ú. Kroměříž

Zhotovitel: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dažební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6542

OBVYKLÁ CENA	3 100 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1.12.2021

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 5.12.2021

ZADÁNÍ

Účel ocenění

ocenit nemovitost zapsanou na LV 4460 v k.ú.Kroměříž jako podklad pro potřebu objednatele

Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

NÁLEZ

Místopis

Bývalé okresní město Kroměříž na dálnici D1. Ve městě kompletní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Oceňovaná nemovitost po pravé straně ulice Tomkové - viz. situace v příloze.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Kroměříž, k.ú. Kroměříž
Adresa nemovité věci: Kroměříž 2093, 767 01 Kroměříž

Vlastnické a evidenční údaje

Josef Ševela, Malý Val 1539, 767 01 Kroměříž, LV: 4460, podíl: 1 / 2
Ing. Milan Ševela, Budovatelská 4803, 760 01 Zlín, LV: 4460, podíl: 1 / 2

Nemovitost v podílovém spoluvlastnictví - viz. informace v příloze

Podklady

- 1) SÚP města v platném znění
- 2) informace o nemovitosti - výpis z LV 4460
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí a inzerované prodeje místních RK
- 4) podklady poskytnuté objednatelem

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.12.2021 za přítomnosti znalce a majitele.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / 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
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1520/1

Město Kroměříž, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář:

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná dokumentace. Ocenění je provedeno na základě vlastní prohlídky. Údaje o stáří stanoveny odborným odhadem.

Celkový popis nemovité věci

Objekt č.p.2093 postaven na pozemku p.č.st.1851 v polovině 20 let minulého století jako středový v řadové zástavbě ulice Tomkové nedaleko autobusového a vlakového nádraží

Objekt částečně podsklepený se dvěma nadzemními podlažními a částečným podkrovím dispozičně řešený jako 4+1.

Vstup z ulice do příčné chodby na jejím konci je výstup do dvora. Po pravé straně chodby obývací pokoj, dále vstup do kuchyně se samostatnou spíží. Po levé straně chodby schodiště do II.NP a WC. Ve II.NP koupelna a dvě ložnice, v podkroví potom malý pokoj a půdní prostory.

Objekt v původním udržovaném stavu k celkové rekonstrukci.

Příslušenství objekt nemá, za domem malá zahrada p.č.1520/74 o výměře pouze 66 m², která je přístupná pouze přes dům Objekt napojen přípojkami IS do ulice Tomkové.

Obsah

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 3 000,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Kroměříž			
Popis:	Prodán zasíťovaný stavební pozemek o výměře 872 m ² v Kroměříži - Vážany v roce 2019 2 000 000 Kč (2 293 Kč za m ²)			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku - lepší poloha		1,30		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - podobný pozemek		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 000 000	872	2 293,58	1,30	2 981,65



Název:	pozemek Kroměříž			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 492 m ² Dolnozahradská, Kroměříž 1 999 280 Kč (1 340 Kč za m ²) Nabízíme k prodeji stavební parcelu o celkové výměře 1492 m ² v Kroměříži, ul. Dolnozahradská. V okolí zahrady a rodinné domy. Příjezd po asfaltové obecní komunikaci. Tento pozemek je v uzemním plánu zařazen do výstavby rodinných domů (BV). Veškeré IS u pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku - lepší umístění		1,30		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - lépe vybavený		1,50		
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek		1,20		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 999 280	1 492	1 340,00	2,11	2 827,40



Název: pozemek Kroměříž
Popis: Prodej stavebního pozemku 1 300 m² Kroměříž, okres Kroměříž
 1 855 000 Kč (1 427 Kč za m²)
 Nabízíme k prodeji stavební pozemek v centru Kotojed, místní části Kroměříže.
 Pozemek s výměrou 1300 m² je určen k výstavbě rodinného domu a je v
 bezprostředním dosahu sítí

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - lepší umístění	1,50
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavený	1,30
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek	1,20



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 855 000	1 300	1 426,92	2,32	3 310,45

Minimální jednotková porovnávací cena	2 827 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 040 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 310 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1851	105	3 000,00		315 000
zahrada	1520/74	95	3 000,00		285 000
Celková výměra pozemků		200	Hodnota pozemků celkem		600 000

Výpočet věčné hodnoty stavby

Rodinný dům na LV 4460

Věčná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.PP		
	$27,60 \cdot 0,8 =$	22,08 m ²
I.NP		
	$62,40 \cdot 0,8 =$	49,92 m ²
II.NP		
	$62,40 \cdot 0,8 =$	49,92 m ²
podkroví		
	$12,0 \cdot 0,8 =$	9,60 m ²
		131,52 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	$4,00 \cdot 6,90 =$	27,60	2,10 m
I.NP	$7,00 \cdot 7,05 + 2,90 \cdot 4,50 =$	62,40	2,90 m
II.NP	$7,00 \cdot 7,05 + 2,90 \cdot 4,50 =$	62,40	2,70 m
podkroví	$4 \cdot 3 =$	12,00	2,20 m
		164,40 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	$27,60 \cdot 2,10 =$	57,96
NP	vrchní část	$62,40 \cdot 5,60 =$	349,44
Z	střešní část	$62,40 \cdot 2,50 / 2 =$	78,00
Obestavěný prostor - celkem:			485,40 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenná štuková , nátěry
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	bělninové obklady
11. Schody	železobetonové, dřevěný povrch
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dvojitá špaletová
14. Podlahy obytných místností	vlýsky
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, PVC
16. Vytápění	ústřední
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	rozvod zemního plynu

22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák
24. Vnitřní vybavení	WC, umyvadlo, vana
25. Záchod	standardní splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	485,40 m ³
Reprodukční cena	3 397 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	146 105	146 105	4,45
2. Zdivo	24,30	825 665	825 665	25,16
3. Stropy	9,30	315 995	315 995	9,63
4. Střecha	4,20	142 708	142 708	4,35
5. Krytina	3,00	101 934	101 934	3,11
6. Klempířské konstrukce	0,70	23 785	23 785	0,72
7. Vnitřní omítky	6,40	217 459	217 459	6,63
8. Fasádní omítky	3,30	112 127	112 127	3,42
9. Vnější obklady	0,40	13 591	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	81 547	81 547	2,48
11. Schody	3,90	132 514	132 514	4,04
12. Dveře	3,40	115 525	115 525	3,52
13. Okna	5,30	180 083	180 083	5,49
14. Podlahy obytných místností	2,30	78 149	78 149	2,38
15. Podlahy ostatních místností	1,40	47 569	47 569	1,45
16. Vytápění	4,20	142 708	142 708	4,35
17. Elektroinstalace	4,00	135 912	135 912	4,14
18. Bleskosvod	0,50	16 989	16 989	0,52
19. Rozvod vody	2,80	95 138	95 138	2,90
20. Zdroj teplé vody	1,60	54 365	54 365	1,66
21. Instalace plynu	0,50	16 989	16 989	0,52
22. Kanalizace	2,90	98 536	98 536	3,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	16 989	16 989	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	169 890	169 890	5,18
25. Záchod	0,40	13 591	13 591	0,41
26. Ostatní	3,00	101 934	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 282 275 Kč	
Množství			485,40 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 762 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	62
Užitná plocha (UP)	[m ²]	132
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	485,40
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 762
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 762

Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 282 275
Stáří	roků	96
Opotřeбенí	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 312 910

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům na LV 4460

Oceňovaná nemovitá věc

Jednotková cena za podlahovou plochu se v lokalitě pohybuje v rozmezí od 20 do 30 tisíc Kč/m². podle vybavenosti a stavebnětechnického stavu objektu. Při podlahové ploše 325 m² by se obvyklá cena mohla pohybovat v rozmezí od cca 6 do 9 mil. Kč.

Oceňovaný objekt je asi 80 let starý, od poslední modernizace v polovině 90. let je v průměrném stavebnětechnickém stavu. Jeho obvyklou cenu odhaduji na 6,5 mil. Kč

Užitná plocha:	131,52 m ²
Obestavěný prostor:	485,40 m ³
Zastavěná plocha:	62,40 m ²
Plocha pozemku:	200,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD Kroměříž

Popis: Prodej rodinného domu 240 m², pozemek 163 m² Fügnerova, Kroměříž
6 950 000 Kč

Prodej prostorného zrekonstruovaného rodinného domu 5+1 v těsné blízkosti centra Kroměříže. Jedná se dům při jehož rekonstrukci se přihlíželo na zachování masivního dřevěného materiálu, který byl použit při původní stavbě. Podlahy, dveře, obložky, schodiště, kastlová okna vylepšená vnějším dvojsklem, přiznané trámy v podkroví se zařazení tak dotváří atmosféru rustikálního stylu. Dispozičně se nabízí v přízemí obývací pokoj, kuchyň se spíží, koupelna s WC, pokoj pro hosty a v patře je ložnice, dva pokoje, koupelna s WC a podkrovní místnost. Podsklepení nemovitosti s odhalenou cihlou poskytuje technické zázemí s možností uskladnění

Pozemek: 163,00 m²

Užitná plocha: 240,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost	1,00
K3 Poloha - lepší poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení a St stav	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00



Zdroj: nabídka RK

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a St stav; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	------------------------------	------------------	---------------------------------------

6 950 000

240,00

28 958

0,77

22 298

Název: RD Kroměříž**Popis:** Prodej rodinného domu 309 m², pozemek 129 m² Fügnerova, Kroměříž
6 950 000 Kč

Prodej prostorného rodinného domu s občanskou vybaveností a garáží v těsné blízkosti centra Kroměříže. Nemovitost byla postavena před 15 lety se záměrem skloubení podnikání s bydlením. Nyní je přízemní část využívána jako zavedený masážní a kosmetický salón, nabízí se reprezentativní vstupní hala, po stranách dvě místnosti, propojené sociálním zařízením, kuchyň a sklad. V patře je místnost s přípravou pro kuchyň na kterou navazuje koupelna, přes chodbu prostorný obývací pokoj a samostatně sociální zařízení s WC. Podkroví obložené dřevem poskytuje další obytné prostory, například se může oddělit na dvě ložnice, případně využít jako ateliér nebo pracovnu a v již oddělené části jako koupelnu či šatnu. Do suterénu domu je situované technické zázemí. Garáž je s přístupem ze zadního vchodu do domu.

Pozemek: 129,00 m²**Užitná plocha:** 309,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost 1,00

K3 Poloha - v lepší poloze 1,05

K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu 0,95

K5 Celkový stav 0,95

K6 Vliv pozemku - podobný pozemek 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná 1,00



Zdroj: nabídka RK

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 950 000	309,00	22 492	0,85	19 118

Název: RD Kroměříž**Popis:** Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 147 m² Kroměříž 4 990 000 Kč
dvoupátrový dům s garáží, předzahrádkou a dvorkem. Zahrada u domu není.

Dům byl stávajícími majiteli využíván jako dvougenerační, kdy v přízemí se nachází kuchyně, dva menší průchozí pokoje, WC, spíž a garáž. Ve druhém podlaží najdete bytovou jednotku sestávající z prostorné kuchyně s jídelnou, dvěma samostatnými pokoji, koupelnou a WC. V podkroví byl vybudován další obytný pokoj. Patra domu propojuje betonové schodiště. V suterénu nechybí rozsáhlé úložné prostory, dílna i technická místnost. Nemovitost je připojena na všechny IS, elektřinu, obecní vodovod, kanalizaci i plynovod. O vytápění se stará plynový kotel napojený na UT, ohřev vody pak zajišťuje v přízemí plynová kárma a v patře elektrický bojler. Celý dům je v dobrém technickém stavu, probíhaly dílčí rekonstrukce, například výměna oken, oprava střechy, nová koupelna ve druhém podlaží, kuchyně, vodovodní a odpadní rozvody.

Pozemek: 147,00 m²**Užitná plocha:** 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,05
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD	1,00



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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 000 000	150,00	33 333	0,77	25 666

Název: RD Kroměříž

Popis: Prodej rodinného domu 170 m², pozemek 251 m² Kroměříž 6 300 000 Kč k prodeji rodinný dům v Kroměříži lokalita Barbořina 5+1 s garáží a terasou. Krásný výhled na Kroměříž, za domem se nachází (přístupné vlastní brankou) dětské hřiště, basketbalové hřiště. Celková výměra pozemku, předzahrádky a zahrady včetně garáže 256m².

Pozemek: 251,00 m²

Užitná plocha: 170,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,05
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD	1,00



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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 300 000	170,00	37 059	0,77	28 535

Minimální jednotková porovnávací cena	19 118 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 904 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 535 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	23 904 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitě věci	131,52 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 143 854 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Rodinný dům

Obvyklé nájemné v místě a čase: 15 000,- Kč měsíčně

Analýza tržního nájemného

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	celkem			15 000	180 000
Celkový výnos za rok:						180 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	275
Reprodukční cena	RC	Kč	3 282 275
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	655
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	180 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	1 641
Opravy a údržba	3,00 % * RC	Kč/rok	98 468
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	105 109
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	74 891
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 248 183

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	3 143 854 Kč
Výnosová hodnota	1 248 183 Kč
Věcná hodnota	1 912 910 Kč
z toho hodnota pozemku	600 000 Kč

Silné stránky

- velmi dobrá,klidná lokalita

Slabé stránky

- malá výměra pozemku
- nutnost postupné rekonstrukce

Obvyklá cena

3 100 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostotísíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 4460 v k.ú.Kroměříž odhaduji na částku 3 100 000,- Kč.

Závěr

KONCESNÍ LISTINA

vydaná OŽÚ Mě Ú Bystřice pod Hostýnem dne 2.1.1995 pod č.j. Ž-253/101/95/Va/1249 - tržní oceňování majetku

V Bystřici pod Hostýnem 5.12.2021

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6542-145/2021

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace	4
situování, snímek z PM	4
informace o vlastnictví	1

interiéry

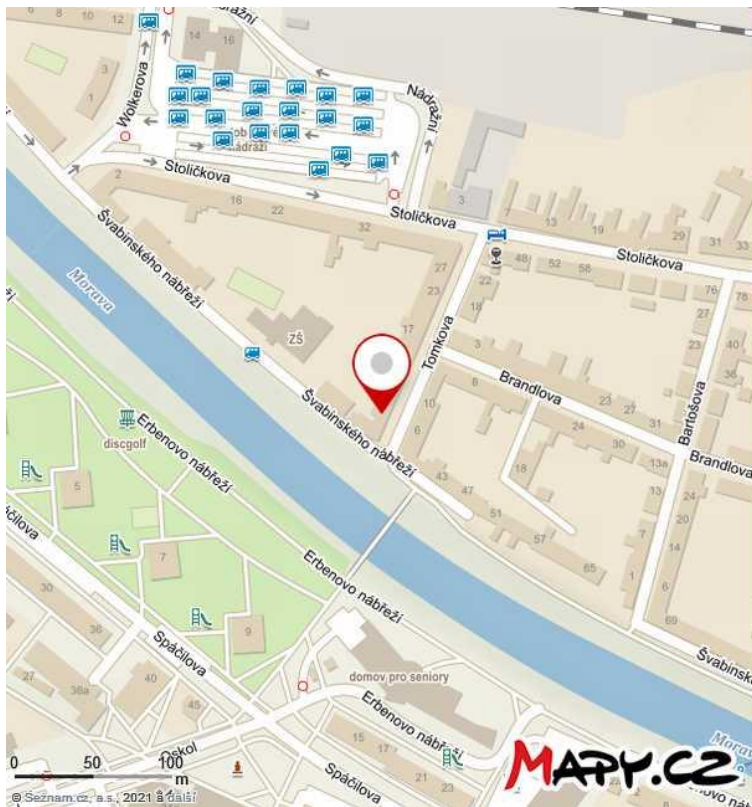


interiéry









Hledání Trasa Moje mapy JF

Zavřít

PANORAMA 3D POHLED

Tomkova 2093/3

Adresa

Tomkova 2093/3, 767 01 Kroměříž, Česko

Trasa Uložit Sdílet Tipy na výlet

Počasí -1°

Další odkazy:

