

# Odhad obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 5461-169/2015

**NEMOVITOST:** Objekt služeb a obč. vybavenosti - víceúčelový,  
provozní objekt na LV 5533 v k.ú. Nový Jičín-Předměstí

Adresa nemovitosti: Nový Jičín 1073, 74101

Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí,  
kód k.ú. 707431, LV 5533

Ostatní stavby: venkovní úpravy

Pozemky: st. 578

Vlastník stavby: Stavební společnost V & V Nový Jičín, spol. s r. o., Palackého 1601/23, 74101 Nový Jičín,  
spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: Stavební společnost V & V Nový Jičín, spol. s r. o., Palackého 1601/23, 74101 Nový Jičín,  
spoluvlastnický podíl: 1 / 1

**OBJEDNATEL :** Dražební společnost Morava s.r.o.;obj.ze dne , 3.11.2015

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 760 01 Zlín

telefon:

e-mail:

IČ:

DIČ:

**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 nemovitosti jako podklad pro dražbu (ocení stávajícího stavu)



**Současný stav**

**OBVYKLÁ CENA**

**5 000 000 Kč**

Datum místního šetření: 3.11.2015

Datum zpracování : 12.11.2015

Počet stran: 22 stran Počet příloh: 4

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.16

V Bystřici pod Hostýnem, dne 12.11.2015

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**  stavba dokončena v r. 1920  změna stavby v r. 1995  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 zastavba  
 Počet obyvatel: 23 676 (stagnace)  
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná  
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn  
 Energetický průkaz stavby: Nemí  
 Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozesta- věnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	%		Obytná/ Nebyt.		m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
	0 / 577	0	346	2 148	284	100,00		/	0	346		

### REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	5 423 988 Kč
Výnosová hodnota	3 740 483 Kč
Věcná hodnota	8 386 065 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>5 000 000 Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	519 000 Kč

<b>Reprodukční cena pro pojištění</b>	<b>11 238 664 Kč</b>
---------------------------------------	----------------------

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Věcná hodnota:	8 386 065,- Kč
Výnosová hodnota:	3 740 483,- Kč
Naegelliho hodnota při váze 5:	4 514 747,- Kč
Porovnávací hodnota:	5 423 988,- Kč
Odhad obvyklé ceny:	5 000 000,- Kč

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Moravskoslezský kraj, okres Nový Jičín, obec Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí. Bývalé okresní město s kompletní infrastrukturou a kompletní občanskou vybaveností.

Oceňovaný objekt v areálu fotbalového hřiště po pravé straně ulice Divadelní v bezprostředním sousedství treninkového hřiště s umělým povrchem - viz. situace v příloze. Objekt slouží jednak jako zázemí pro uživatele hřiště jednak jako ubytovna s celkem 34 lůžky. Původní objekt ve stáří asi 100 let postupně přestavovaný a modernizovaný v době prohlídky v dobrém stavebnětechnickém stavu bez viditelných závad.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input checked="" 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)

Standartní zděný objekt se sedlovou střechou využívající svažitého terénu a upravený tak, že v I. PP jsou šatny a sociální zařízení pro uživatele hřiště a v nadzemních podlažích potom ubytovací pokoje s příslušenstvím včetně společné kuchyňky na podlaží. Ze strany od hřiště je k objektu přistaven dřevěný přístřešek navazující v I. NP na dřevěný krytý balkon přístupný z chodby a kuchyňky v I. NP.

Základy pravděpodobně betonové s funkční izolací, zdivo v tl. do 50 cm pravděpodobně cihelné, stropy nad I. PP pravděpodobně betonové s rovným omítaným podhledem, ostatní stropy pravděpodobně dřevěné trámové rovněž s rovným omítaným podhledem. Dřevěný sedlový krov a krytina z pozink. falc. plechu stejně jako klempířské konstrukce. Betonové schodiště mezi podlažními. Betonové podlahy a kombinace keramické dlažby, PVC a zátěžových koberců na pokojích. Nová plastová okna, dřevěné vnitřní dveře do ocel. zárubní. Vnitřní hladké omítky, venkovní hladké omítky s nátěrem kombinované s dřevěným obkladem II. NP a doplněné o obklad soklu. Vnitřní keramické obklady sociálních zařízení.

Vnitřní rozvody zdravotnický standartní, rozvody 400/240 V, bleskosvod a rozvody SLP. Ústřední vytápění - plynový kotel, rozvody v CU trubkách a otopné panely. Příprava TUV plynovým zás. ohříváčem. Na sociálních zařízeních a umyvárnách - standartní splachovací WC, umyvadla a sprchové kouty. Společná kuchyňka na podlaží standartně vybavená

Objekt je napojen na potřebné inženýrské sítě a je přístupný po štetové komunikaci přes pozemek p.č.637/4 na obecní komunikaci na pozemku p.č.625/3.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1920	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r. 1995
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input checked="" 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 637/4, 625/3		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input checked="" 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
637/4		TJ Nový Jičín
625/3		Město Nový Jičín

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

Přístup pouze přes pozemek p.č.637/4 ve vlastnictví společnosti TJ Nový Jičín je nezajištěn např. věcným břemenem.

### 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: nájemní smlouva

Doba nájmu: neurčitá s výpovědní lhůtou

Výše nájmu: 9 000,- Kč měsíčně

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Pronájem části I.NP objektu za nájemné ve výši 108 000,- Kč ročně pro TJ Nový Jičín ,a.s. Ostatní prostory propočítány dle vlastní kalkulace a porovnány s nájemným v místě obvyklým.

### 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
ANO	Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace

#### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

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

viz. LV v příloze

#### Rizika ostatní

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

### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 5533			
Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0804 Nový Jičín
Obec:	599191 Nový Jičín	Katastrální území:	707431 Nový Jičín-Horní Předměstí
Ulice:		č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
PO	IČO: 47977035	Stavební společnost V & V Nový Jičín, spol. s r. o.	Palackého 1601/23, 74101 Nový Jičín
			1 / 1

<b>Stavby</b>			<b>stavba je součástí pozemku</b>		
část obce Nový Jičín	Stavba občanského vybavení	č.p. 1073	na pozemku p.č. st. 578	ANO	
<b>Pozemky</b>					
st. 578	Stavební parcela	Parcela KN	346 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	

## Výpočet věcné hodnoty staveb

Základy pravděpodobně betonové s funkční izolací, zdivo v tl. do 50 cm pravděpodobně cihelné, stropy nad I.PP pravděpodobně betonové s rovným omítaným podhledem, ostatní stropy pravděpodobně dřevěné trémové rovněž s rovným omítaným podhledem. Dřevěný sedlový krov a krytina z pozink. falc. plechu stejně jako klempířské konstrukce. Betonové schodiště mezi podlažími. Betonové podlahy a kombinace keramické dlažby, PVC a zátěžových kobereců na pokojích. Nová plastová okna, dřevěné vnitřní dveře do ocel. zárubní. Vnitřní hladké omítky, venkovní hladké omítky s nátěrem kombinované s dřevěným obkladem II.NP a doplněné o obklad soklu. Vnitřní keramické obklady sociálních zařízení.

Vnitřní rozvody zdravotnický standardní, rozvody 400/240 V, bleskosvod a rozvody SLP. Ústřední vytápění - plynový kotel, rozvody v CU trubkách a otopné panely. Příprava TUV plynovým zás. ohříváčem. Na sociálních zařízeních a umyvárnách - standardní splachovací WC, umyvadla a sprchové kouty. Společná kuchyňka na podlaží standardně vybavená

## Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.PP	152,32 m <sup>2</sup>	121,86 m <sup>2</sup>
I.NP	284,48 m <sup>2</sup>	227,58 m <sup>2</sup>
II.NP	284,48 m <sup>2</sup>	227,58 m <sup>2</sup>
III.NP	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Podkroví	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.PP	Sklad	121,86 m <sup>2</sup>	1,00	121,86 m <sup>2</sup>
	<b>I.PP – celkem</b>	<b>121,86 m<sup>2</sup></b>		<b>121,86 m<sup>2</sup></b>
I.NP		227,58 m <sup>2</sup>	1,00	227,58 m <sup>2</sup>
	<b>I.NP – celkem</b>	<b>227,58 m<sup>2</sup></b>		<b>227,58 m<sup>2</sup></b>
II.NP		227,58 m <sup>2</sup>	1,00	227,58 m <sup>2</sup>
	<b>II.NP – celkem</b>	<b>227,58 m<sup>2</sup></b>		<b>227,58 m<sup>2</sup></b>
III.NP		0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00 m <sup>2</sup>
	<b>III.NP – celkem</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Podkroví		0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00 m <sup>2</sup>
		0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00 m <sup>2</sup>
	<b>podkroví – celkem</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
spodní část	6,80*22,40*2,80	=	426,50 m <sup>3</sup>
vrchní část	12,70*22,40*5,50	=	1 564,64 m <sup>3</sup>

střešní část	12,70*22,40*1,10/2	=	156,46 m <sup>3</sup>
		=	m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	2 147,60 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel
3. Stropy	nad I.PP betonové ostatní dřevěné
4. Krov, střecha	sedlový dřevěný
5. Krytiny střech	pozink.plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky,obklady dřevěné
8. Úprava vnějších povrchů	standardní obklady dřevěné
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem a dřevěné s podstupnicemi
11. Dveře	hladké plné dveře
11. Dveře	plastové
12. Vrata	
13. Okna	plastová standartní
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba,PVC,koberce
15. Vytápění	ústřední plyn. kotlem
15. Vytápění	ústřední plyn. kotlem
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové trubky
20. Vnitřní plynovod	plynový rozvod
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	běžný el.sporák
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla,pisoár
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	běžné odvětrání,SLP,STA
26. Instalační pref. jádra	běžné digestoře a odvětrání,SLP

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	284
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	2 147,60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 140
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	11 038 664
Stáří	roků	95
Další životnost	roků	95
Opotřebení	%	30,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>7 727 065</b>

### Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
venkovní úpravy	přípojky inženýrských sítí		1,00 kpl	200 000 Kč/kpl	200 000 Kč	30 %	140 000 Kč
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>							<b>140 000 Kč</b>

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. st. 578 - zastavěná plocha o výměře 346 m<sup>2</sup>

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky obdobného charakteru se v místě prodávají v cenách od 1 500,- do 2 000,- Kč/m<sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 578	346	1 500	1 / 1	519 000

<b>Celková výměra pozemků:</b>	<b>346</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>519 000</b>
--------------------------------	------------	--------------------------------	----------------

## Výpočet porovnávací hodnoty

Propočet porovnávací hodnoty je proveden z realizovaných prodejů nemovitostí v okolí

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
<p>provozní objekt Otrokovice, Prodej restaurace 453 m2 tř. Tomáše Bati, Otrokovice 6 200 000 Kč (13 687 Kč za m2) Nabízíme k prodeji třípodlažní komerční budovu v rekreační části Otrokovic - Štěrковиště. Budova je po částečné rekonstrukci dvou podlaží. Nachází se v bezprostřední blízkosti přírodní vodní plochy</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,70; Poloha - oceň.nemovitost podobně umístěná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu - koeficient 1,00; Vliv pozemku - podobný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost ve sport. areálu - koeficient 1,05;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Poloha - oceň.nemovitost podobně umístěná; Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost ve sport. areálu;</p>	453,00	0		6 200 000	13 687	0,74	10 060
<p>restaurace Otrokovice, Přizemní objekt restaurace postavený v rámci KBV sídliště v roce 1980.Podobná konstrukce a využití jako u oceňovaného objektu.Roční nájem 370 000,- Kč. Odhad obvyklé ceny pro akceptované majetkoprávní vyrovnání 2015: 3 500 000,- Kč</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost - koeficient 1,00; Poloha - v podobné poloze - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v podobném St stavu a vybavení - koeficient 1,00; Vliv pozemku - podobný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost ve sport.areálu - koeficient 1,05;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném St stavu a vybavení; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost ve sport.areálu;</p>	350,00	0		3 500 000	10 000	1,05	10 500
<p>restaurace Bystřice pod Hostýnem, Přizemní montovaný objekt původní restaurace v roce 2009 kompletně zrekonstruovaná. Prodej za 7 000 000,- Kč v roce 2014</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost - koeficient 1,00; Poloha - v lepší poloze - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu - koeficient 0,80; Vliv pozemku - bez pozemku - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost ve sport. areálu - koeficient 1,05;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - oceňovaná nemovitost; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost ve sport. areálu;</p>	390,00	0		7 000 000	17 949	0,67	11 941
<p>ubytovna Nový Jičín, Prodej ubytovacího zařízení 244 m2 Lužická, Nový Jičín 4 390 000 Kč (17 992 Kč za m2) prodej dvougeneračního zděného rodinného domu, který se nachází ve velmi žádané lokalitě nedaleko centra města Nového Jičína na ulici Lužická. V domě jsou dvě bytové jednotky, každá o celkové podlahové ploše 122 m2. Rekonstrukce domu proběhla v r. 2001. Jednalo se nové rozvody vody a odpady v plastu, nové rozvody elektřiny a topení v mědi. V obou bytových jednotkách</p>	244,00	0		4 390 000	17 992	0,44	7 916

byly zhotoveny na míru moderní kuchyňské linky, koupelny a omítky. V bytové jednotce v I.NP byla navíc zhotovena nová, odizolovaná podlaha, která je v kuchyni, chodbě a koupelně vyhřívána. Podlahovou krytinou je dlažba, v obývacím pokoji plovoucí podlaha. V tomto bytě byly rovněž vyměněny radiátory za nové, v obývacím pokoji jsou původní kachlová kamna. V roce 2010 byla v celém domě provedena výměna oken za plastová s trojskly, dům byl zateplen s novou fasádou. Je podsklepen. Ve sklepních prostorách se nachází technická místnost s plynovým kotlem, kotlem na tuhá paliva a bojlerem na ohřev teplé vody, dále dílna a úložné a skladové prostory. Je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, je zde elektřina 230/400 V.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,70; Velikosti objektu - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Poloha - v lepší poloze - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - koeficient 1,05;

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

750,00      0      13 500 000      18 000      0,36      6 532

provozní objekt Nový Jičín, Prodej kanceláře 750 m2 Nový Jičín  
13 500 000 Kč (18 000 Kč za m2)

k prodeji komerční nemovitost umístěnou v centru města Nového Jičína na ulici Gen. Hlaďo. Jedná se o cihlovou čtyřpodlažní budovu z roku 1887, která je v současnosti z části využívána vlastníkem a zbylá část je určena k pronájmu třetím osobám. Objekt prošel postupně kompletní rekonstrukcí



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,70; Velikosti objektu - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,90;

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

Variační koeficient před úpravami:	20,77 %	Variační koeficient po úpravách:	20,50 %
Užitná plocha	577,02 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	6 532Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	3 769 095 Kč
Průměrná jednotková cena:	9 390 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	5 418 218 Kč
Maximální jednotková cena:	11 941 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	6 890 196 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>9 400 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>5 423 988,- Kč</b>

## Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota propočtena z podkladů, předložených stávajícím vlastníkem a dopočtena vlastní kalkulací.

34 lůžek x 250,- Kč/den x 365 dní x 30 % obsazenost:	930 750,- Kč ročně
náklady: 1,5 pracovníka x 30 000,- Kč měsíčně x 12 M = energie	540 000,- Kč 150 000,- Kč 240 750,- Kč
pronájem šaten v I.NP	108 000,- Kč celkem:348 750 Kč

Při PP 574 m<sup>2</sup> činí nájemné cca 600,- Kč/m<sup>2</sup>,rok což odpovídá nájemnému v místě a čase obvyklému za podobné objekty.

Do nákladů započítávám: 0,00% RC náklady na správu  
1,0% RC opravy a údržba  
9 000,- Kč pojistka objektu  
4 000,- Kč daň z nemovitosti



## Odhad hodnoty VB:

obvyklá cena pozemků: 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>  
obvyklé nájemné za pozemky: 10% z 1 500,- Kč = 150,- Kč/m<sup>2</sup>,rok  
výměra pozemku p.č.637/4 pro přístup: 60,0 x 3,0 = 180 m<sup>2</sup>

VB dle § 18 zák. 151/1997 Sb.

### Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům

(1) Právo odpovídající věcnému břemenu<sup>18)</sup> se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny.

(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

**(3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.**

(4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.

(5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.

(6) Právo, zřízené jinak než věcným břemenem, obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 5.

VB: 150,- Kč/m<sup>2</sup>,rok x 180 m<sup>2</sup> x 5 let = **135 000,- Kč**

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha – účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Provozní prostory	I.PP šatny			9 000	108 000
2.	Provozní prostory	I.NP a II.NP			20 063	240 750
3.	Provozní prostory		0,00	0	0	0
4.	Obytné prostory				0	0
5.	Obytné prostory				0	0
6.	Obytné prostory				0	0
7.	Obytné prostory				0	0
8.	Obytné prostory				0	0
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>348 750</b>

### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0	
Reprodukční cena	RC	Kč	11 038 664	
<b>Výnosy (za rok)</b>				
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> rok)		
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	348 750	
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %	
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	348 750	
<b>Náklady (za rok)</b>				
Opravy a údržba	Objekt novostavby	1.00 % z RC	Kč/rok	110 387
Správa nemovitosti		0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění		0.09 % z RC	Kč/rok	9 935
Daň z nemovitosti			Kč/rok	4 000
Ostatní náklady			Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	124 321	
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	224 429	
Míra kapitalizace		%	6,00	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 740 483</b>	

### Rekapitulace ocenění

## Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Objekt není předmětem prodeje.

## Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

Věcná hodnota:	8 386 065,- Kč
Výnosová hodnota:	3 740 483,- Kč
Naegelliho hodnota při váze 5:	4 514 747,- Kč
Porovnávací hodnota:	5 423 988,- Kč
Odhad obvyklé ceny:	5 000 000,- Kč

## Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	5 423 988 Kč
Výnosová hodnota	3 740 483 Kč
Věcná hodnota	8 386 065 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>5 000 000 Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	519 000 Kč

## Silné stránky nemovitosti

- stávající objekt ve velmi dobrém ST stavu
- zajímavé umístění na fotbalovém stadionu

## Slabé stránky nemovitosti

- přístup přes cizí pozemek nezajištěný VB

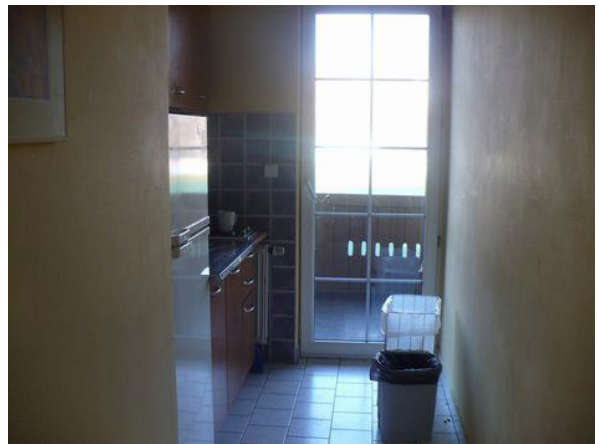
## Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	4
Snímek katastrální mapy	1
Výpis z katastru nemovitostí internetová verze informace o nemovitosti	3
Mapa oblasti.	1
nájemní smlouva na I.PP	

## 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 nemovitě“

interiéry



## interiéry







pohled od SZ



pohled od JZ



JV strana



přístupová komunikace přes p.č.637/4

