

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5355-63/2015

NEMOVITOST: Objekt služeb a obč. vybavenosti – prodejna

Adresa nemovitosti: Modřínová 693, Třebíč - Nové Dvory
Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Třebíč, k.ú. Třebíč, kód k.ú. 769738, LV 7546
Ostatní stavby: venkovní úpravy
Pozemky: st. 4730
Vlastník stavby: Masomarket, s.r.o., Modřínová 693/3, Třebíč, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Masomarket, s.r.o., Modřínová 693/3, Třebíč, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : Larynex ,s.r.o.; č. obj.:

Adresa objednatele: Přívrat 1454 / 12, 61600 Brno
telefon: e-mail:
IČ: 27782492 DIČ:

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělidla 1406, 76861 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

ÚČEL OCENĚNÍ: Obvyklá cena pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA

1 500 000 Kč

Datum místního šetření: 26.4.2015

Datum zpracování : 19.5.2015

Počet stran: 11 stran Počet příloh: 4

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.10

Bystřici pod Hostýnem, dne 19.5.2015

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1980 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 - smíšená zástavba
 Počet obyvatel: 37 095 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: neudržovaná k částečné rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - tuhá paliva
 Energetický průkaz stavby: Není
 Prodejnost nemovitosti:

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta- věnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra					Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²
	0 / 212	0	702	1 059	265	100,00	/	0	702			

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav

Porovnávací hodnota 0 Kč
 Výnosová hodnota 1 193 933 Kč
 Věcná hodnota 3 660 212 Kč
Obvyklá cena 1 500 000 Kč
 - z toho hodnota pozemku 1 053 000 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Věcná hodnota: 3 660 212,- Kč
 Výnosová hodnota: 1 193 933,- Kč
 Naegelliho hodnota při váze 5: 1 604 980,- Kč
 Odhad obvyklé ceny: 1 500 000,- Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Okresní město Třebíč, místní část Nové dvory na SV okraji města. Město s počtem obyvatel 37 095. Ve městě kompletní občanská vybavenost a kompletní infrastruktúra. V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě (viz. snímek v příloze).

Objekt bývalé prodejny masa po pravé straně ulice Modřínové vestavený mezi prodejnou Albert a nákupní středisko „Vino Hruška“.

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

Znalcí nebyl umožněn přístup do objektu. Ocenění je provedeno na základě venkovní prohlídky.

Přízemní nepodsklepený objekt s plochou střechou postavený počátkem 80. let pravděpodobně v rámci KBV lokality jako objekt občanské vybavenosti.

Dispozičně se jedná o prodejnu - v daném případě prodejnu masa. Od ulice jsou prodejní prostory, vzadu do dvora potom skladové prostory. Zadní příjezd pro zásobování přes dvůr sousední prodejny na pozemku p.č. 4729 - viz. situace v příloze.

Předpokládané technické řešení:

Objekt z počátku 80. let minulého století. Typový žb. montovaný skelet vyzdívaný, plochá střecha a standardní živičná vícevrstvá izolace. Klempířské konstrukce úplné z pozink. plechu.

Venkovní omítky břizolitové a nátěr, vnitřní omítky štukové. Keramické obklady prodejny, skladů a soc. zařízení, keramická dlažba na podlahách. Standardní ocelové výkladce do ulice, dřevěná zdvojená okna ve skladech, vnitřní dřevěné dveře do ocel. zárubní, vchodové FeAl s prosklením. Rozvody zdravotní techniky v PVC, rozvody studené vody v pozink. trubkách, průt. ohříváč teple vody. Rozvody 400/240 V a bleskosvod. Ústřední topení s centrálního zdroje, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Na soc. zařízení umyvadlo a spl. WC

Objekt jako celek v původním stavu neudržovaný k celkové rekonstrukci.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1980	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1303/67		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" 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 věčným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Vlastník pozemku/komunikace – komentář
1303/67	Město Třebíč, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401 Třebíč

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

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nemovitost v době prohlídky prázdná a neužívaná

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

Nemovitost: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

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. výpis z LV

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 7546					
Kraj:	CZ063 Kraj Vysočina	Okres:	CZ0634 Třebíč		
Obec:	590266 Třebíč	Katastrální území:	769738 Třebíč		
Ulice:	Modřínová	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
PO	IČO: 46901442	Masomarket, s.r.o.	Modřínová 693/3, Třebíč		1 / 1
Stavby					
stavba je součástí pozemku					
část obce	Nové Dvory	Stavba pro obchod	č.p. 693	na pozemku p.č. st. 4730	ANO
Pozemky					
st. 4730	Stavební parcela	Parcela KN	702 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Objekt z počátku 80.let minulého století. Typový žb. montovaný skelet vyzdívaný, plochá střecha a standartní živičná vícevrstvá izolace. Klempířské konstrukce úplné z pozink. plechu.

Venkovní omítky břizolitové a nátěr, vnitřní omítky štukové. Keramické obklady prodejny, skladů a soc. zařízení, keramická dlažba na podlahách. Standartní ocelové výkladce do ulice, dřevěná zdvojená okna ve skladech, vnitřní dřevěné dveře do ocel. zárubní, vchodové FeAl s prosklením. Rozvody zdravotní techniky v PVC, rozvody studené vody v pozink. trubkách, průt. ohříváč teple vody. Rozvody 400/240 V a bleskosvod. Ústřední topení s centrálního zdroje, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Na soc. zařízení

umyvadlo a spl. WC

Objekt jako celek v původním stavu neudržovaný k celkové rekonstrukci.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	264,69 m ²	211,75 m ²
	0,00 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP		211,75 m ²	1,00	211,75m ²
I.NP - celkem		211,75 m²		211,75 m²
		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
- celkem		0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
spodní část	= 0,00 m ³
vrchní část	= 264,69*3,50 = 926,42 m ³
střešní část	= 264,69*0,50 = 132,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 1 058,76 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové patky a pasy izolované
Svislé konstrukce	montovaný tyčový skelet vyzdívaný
Stropy	železobetonové panelové
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	chybí
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	chybí
Okna	dřevěná zdvojená okna, FeAl výkladce
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	průt. ohřivač
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	265
Obestavěný prostor	[m ³]	1 058,76
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 235 044
Stáří	roků	35

Další životnost	roků	45
Opotřeben	%	43,75
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 382 212

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřeben	VH
venkovní úpravy	zpevněná plocha v uličním nádvoří a krytý průchod mezi prodejnou Albert a objekt "vina"	4730	1,00 kpl	450 000 Kč/kpl	450 000 Kč	50 %	225 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							225 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pouze zastavěná plocha o výměře 702 m². Plocha pod vlastní stavbou a zpevněná zadlážděná plocha před vstupem. Obvyklá cena volných pozemků v lokalitě: 1 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 4730	702	1 500	1 / 1	1 053 000
Celková výměra pozemků:		702	Hodnota pozemků celkem:		1 053 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnota není propočtena (není dostatek podobných nemovitostí v místě a čase)

Výpočet výnosové hodnoty

Z nabídky RK:

Pronájem obchodního prostoru 37 m² Kpt. Jaroše, Třebíč - Nové Dvory 5 000 Kč za měsíc (1 620 Kč za m²/rok)

Nabízíme pronájem komerčního prostoru v Třebíči na ulici Kpt.Jaroše, o velikosti 15m² + společná chodba, dříve veterinární ambulance, dále kancelář o velikosti 22m², která má samostatný vchod, vhodné pro kanceláře, sklad, volné ihned

Pronájem obchodního prostoru 85 m² Polní, Třebíč - Nové Dvory 5 000 Kč za měsíc (708 Kč za m²/rok)

Ve výhradním zastoupení nabízíme - Pronájem nebytových prostor v přízemí rodinného domu - po rekonstrukci, vhodné na obchod, služby (kadeřnictví, kosmetika, masáže...), kanceláře, sklady, celková výměra 85 m², sociální zařízení, podlahové vytápění, telefonní linka

Pronájem obchodního prostoru 103 m² Jihlavská brána, Třebíč - Vnitřní Město 5 000 Kč za měsíc (588 Kč za m²/rok)

Ve výhradním zastoupení nabízíme: Pronájem obchodu (kanceláře) o výměře 103 m² ve 2. patře obchodně - administrativního domu na frekventovaném místě

Obvyklé nájemné: průměr 972,- x koef. RK 0,85 = **826,- Kč/m²,rok**

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.Provozní prostory		211,00	826	14 524	174 286
Celkový výnos za rok:						174 286

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	211
Reprodukční cena	RC	Kč	4 235 044
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	826
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	174 286
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	165 572
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	2.00 % z RC	Kč/rok	84 701
Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění	0.10 % z RC	Kč/rok	4 235
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	93 936
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	71 636
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 193 933

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

Věcná hodnota:	3 660 212,- Kč
Výnosová hodnota:	1 193 933,- Kč
Naegelliho hodnota při váze 5:	1 604 980,- Kč

Odhad obvyklé ceny: 1 500 000,- Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Současný stav	
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	1 193 933 Kč
Věcná hodnota	3 660 212 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	1 053 000 Kč

Silné stránky nemovitosti

- prodejna na frekventovaném místě

Slabé stránky nemovitosti

- nutná rekonstrukce objektu

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.7546	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti.	1

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“



