

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5407-115/2015

NEMOVITOST: Objekt služeb a obč. vybavenosti - víceúčelový, skladový objekt na LV 907 v k.ú.Jedovnice

Adresa nemovitosti: Jedovnice, 67906

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Jedovnice, k.ú. Jedovnice, kód k.ú. 658154, LV 907

Ostatní stavby:

Pozemky: 986

Vlastník stavby: WINY, s.r.o., Blansko 159, 67801 Blansko, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: WINY, s.r.o., Blansko 159, 67801 Blansko, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : LARYNEX spol. s r.o.; č. obj.: 4.8.2015

Adresa objednatele: Přívrat 1929, 602 00 Brno

telefon:

e-mail:

IČ:

DIČ:

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 jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA

650 000 Kč

Datum místního šetření: 4.8.2015

Datum zpracování : 7.8.2015

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 3

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.11

V Bystřici pod Hostýnem, dne 7.8.2015

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1900 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: 2 776 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: neudržovaná k částečné rekonstrukci
 Vytápění: lokální - plyn
 Energetický průkaz stavby: Není
 Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

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 / 306	0	797	2 623	383	100,00		/	0	797		

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	673 992 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	3 554 490 Kč
Obvyklá cena	650 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	398 500 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

klady: - velmi dobrá přístupnost objektu z veřejné komunikace

zápory: - nutnost postupné modernizace objektu

Zdůvodnění obvyklé ceny:

Stávající stav

Věcná hodnota: 3 554 490,- Kč
 Výnosová hodnota: 0,- Kč
 Hodnota dle Naegelliho: v 5 592 415,- Kč

Porovnávací hodnota: 673 992,- Kč
 Průměr: 633 204,- Kč

Odhad obvyklé ceny: 650 000,- Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Posuzovaný objekt bývalých skladů (pravděpodobně obilovin v současné době expediční sklad piva a nealko nápojů) se nachází v dolní části města po levé straně ve výjezdu směrem do Blanska nad stávajícím hřištěm. (viz. situace v příloze)

Město Jedovnice na trase Vyškov - Blansko asi 8 km východně od Blanska. V obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost. Oceňovaný objekt je možné napojit na všechny inženýrské sítě - přípojky do cca 50 m. Vlastní objekt skladu je napojen pouze na rozvody NN.

1) skladový objekt na pozemku p.č.986

Přízemní objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem. Dispozičně tvoří I.NP volný skladový prostor se schodištěm do půdňního prostoru, který je rovněž volný s možností vestavby. V I.NP je dispozičně oddělena lehkou příčkou expediční kancelář. Před vjezdem ze SV strany expediční rampa krytá jednoduchým ocelovým přístřeškem.

Masivní zděné nosné konstrukce v tl. do 80 cm, vnitřní nosné konstrukce železobetonové sloupy, stropní průvlaky a trémková žb. nosná konstrukce stropů, betonová podlaha v I.NP a v půdním prostoru. Betonové schodiště, dřevěný vázaný sedlový krov a krytina z eternitových šablon, klempířské konstrukce úplně z FeZn plechu. Venkovní hladké omítky. Vnitřní hladké omítky, plechová vrata, okna ocelová s jednoduchým zasklením, rozvody 240/400 V, Objekt bez vytápění a bez dalších vnitřních rozvodů.

Objekt ve stáří kolem 100 let - prvky dlouhodobé životnosti bez závad. Ostatní konstrukce jsou průměrně opotřebované. Nutná postupná rekonstrukce.

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 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 type="checkbox"/> silnice II., III. tř

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

1) skladový objekt na pozemku p.č.986

Přízemní objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem. Dispozičně tvoří I.NP volný skladový prostor se schodištěm do půdňního prostoru, který je rovněž volný s možností vestavby. V I.NP je dispozičně oddělena lehkou příčkou expediční kancelář. Před vjezdem ze SV strany expediční rampa krytá jednoduchým ocelovým přístřeškem.

Masivní zděné nosné konstrukce v tl. do 80 cm, vnitřní nosné konstrukce železobetonové sloupy, stropní průvlaky a trémková žb. nosná konstrukce stropů, betonová podlaha v I.NP a v půdním prostoru. Betonové schodiště, dřevěný vázaný sedlový krov a krytina z eternitových šablon, klempířské konstrukce úplně z FeZn plechu. Venkovní hladké omítky. Vnitřní hladké omítky, plechová vrata, okna ocelová s jednoduchým zasklením, rozvody 240/400 V, Objekt bez vytápění a bez dalších vnitřních rozvodů.

Objekt ve stáří kolem 100 let - prvky dlouhodobé životnosti bez závad. Ostatní konstrukce jsou průměrně opotřebované. Nutná postupná rekonstrukce.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1900	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 983/5,		
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 věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
----------------	--------------	--

983/5	Městys Jedovnice, Havlíčkovo náměstí 71, 67906 Jedovnice

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:

Doba nájmu:

Výše nájmu:

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
ANO	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 4

Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input checked="" type="checkbox"/> doporučuji	<input 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 exekutorské - viz. oddíl C) výpisu v příloze

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 907					
Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0641 Blansko		
Obec:	581682 Jedovnice	Katastrální území:	658154 Jedovnice		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
PO IČO: 26972620	WINY, s.r.o.	Blansko 159, 67801 Blansko		1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Jedovnice	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. 986	ANO	
Pozemky					
986	Pozemková parcela	Parcela KN	797 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet věcné hodnoty staveb

1) skladový objekt na pozemku p.č.986

Přízemní objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem. Dispozičně tvoří I.NP volný skladový prostor se schodištěm do půdního prostoru, který je rovněž volný s možností vestavby. V I.NP je dispozičně oddělena lehkou příčkou expediční kancelář. Před vjezdem ze SV strany expediční rampa krytá jednoduchým ocelovým přístřeškem.

Masivní zděné nosné konstrukce v tl. do 80 cm, vnitřní nosné konstrukce železobetonové sloupy, stropní průvlaky a trámková žb. nosná konstrukce stropů, betonová podlaha v I.NP a v půdním prostoru. Betonové schodiště, dřevěný vázaný sedlový krov a krytina z eternitových šablon, klempířské konstrukce úplně z FeZn plechu. Venkovní hladké omítky. Vnitřní hladké omítky, plechová vrata, okna ocelová s jednoduchým zasklením, rozvody 240/400 V, Objekt bez vytápění a bez dalších vnitřních rozvodů.

Objekt ve stáří kolem 100 let - prvky dlouhodobé životnosti bez závad. Ostatní konstrukce jsou průměrně opotřebované. Nutná postupná rekonstrukce.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	382,95 m ²	306,36 m ²
II.NP	0,00 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP				
		306,36 m ²	1,00	306,36 m ²
I.NP - celkem		306,36 m²		306,36 m²
II.NP				
		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²
II.NP - celkem		0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní část	34,50*11,10*3,50	=	1 340,33 m ³
střešní část	34,50*11,10*(1,10+4,50/2)	=	1 282,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	2 623,21 m³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
Stropy	dřevěné
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	pálená krytina
Klempířské konstrukce	titanzinek
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	dřevěné
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	kovová
Okna	jednoduchá
Povrchy podlah	prkna palubky
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	chybí
Výtahy	nákladní výtah

Ostatní Instalační pref. jádra	požární hydranty chybí
-----------------------------------	---------------------------

Zastavěná plocha	[m ²]	383
Obestavěný prostor	[m ³]	2 623,21
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	9 181 226
Stáří	roků	115
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	65,63
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 155 990

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

zastavěná plocha v obci, která nemá zpracovanou cenovou mapu. V daném místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě včetně komunikačního napojení.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků


Cena obdobných zainvestovaných pozemků se ve městě pohybuje kolem mezi 500,- Kč/m². Jedná se o pozemky kompletně zainvestované se zajištěním dostatečného příjezdu a přístupu z veřejných komunikací. Lokalita, kde se oceňovaný areál nachází je zainvestovaná

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	986	797	500	1 / 1	398 500
Celková výměra pozemků:		797		Hodnota pozemků celkem:	398 500

Výpočet porovnávací hodnoty

Vzhledem k tomu, že není k dispozici dostatečně velký soubor realizovaných prodejů podobných areálů propočítávám porovnávací hodnotu z realizovaných prodejů, dražeb a nabídek místních RK. Podpůrně jsou použity vlastní odhady obvyklých cen podobných areálů.

Podlahová plocha je propočtena jako 80% plochy zastavěné

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Zádveřice	1 126,00	0		2 500 000	2 220	0,89	1 976
<p>výrobní hala Zádveřice, Dvoulodní výrobní hala s nízkou sedlovou střechou tvořenou příhradovými vazníky, nepodsklepená v 4,5 m modulu (9 modulů á 4,5 m). Dispozičně řešena jako jeden volný prostor, na S štítu jsou šatny a soc.zařízení pro zaměstnance, kancelář a rozvodna. Dražba 2012: 2 500 000,- Kč</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - dražba - koeficient 0,90; Poloha - oceňovaná nemovitost v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost v podobném stavu - koeficient 1,00; Vliv pozemku - s podobným pozemkem - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - koeficient 1,10;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - dražba; Poloha - oceňovaná nemovitost v horší poloze; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost v podobném stavu; Vliv pozemku - s podobným pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;</p>							

Uherský Brod	988,00	1 329	5 000 000	5 061	0,41	2 075
<p>výrobní hala Uherský Brod, výrobní a skladová hala Volně stojící přízemní hala z počátku 60.let s provedenou přístavbou asi z roku 2005. Objekt standartního provedení v době prohlídky prázdný a neužívaný. Původní montovaná žb. hala rozměrů 12 m x 31 m, ke které byla provedena ze tří stran přístavba dalších výrobních a skladových prostor venkovní úpravy, inženýrské sítě pozemky: Pozemky vedené jako zastavěné plochy a nádvoří a to p.č.st.1930/1,2 o výměrách 1327 m² a 2 m².</p> <p>Prodej 2014: 5 000 000,- Kč</p> <p>Hodnocení: Poloha - oceňovaný areál hůře umístěný - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu - koeficient 0,80; Vliv pozemku - podobný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,80;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Poloha - oceňovaný areál hůře umístěný; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;</p>						
Jarošov	840,00	2 250	3 500 000	4 167	0,67	2 800
<p>objekty v areálu Jarošov, Areál bývalého zemědělského družstva po levé straně výjezdu z města směrem do Zlína v m.č. Jarošov naproti areálu bývalého pivovaru. Část objektů již užívána jinými subjekty, oceňovaná část - bývalá adm. budova po pravé straně vjezdu, dále objekt bývalé ÚOS s přilehlým skladem, dále dřevostavba skladu a sestava UNIMO buněk sloužících v minulosti jako ubytovna Prodej 2013: 3 500 000,- Kč</p> <p>Hodnocení: Poloha - oceňovaný objekt v horší poloze - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu - koeficient 1,00; Vliv pozemku - s menším pozemkem - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost je lepší - koeficient 1,05;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Poloha - oceňovaný objekt v horší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu; Vliv pozemku - s menším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost je lepší;</p>						
	1 000,00	0	7 700 000	7 700	0,32	2 484
<p>Újezd u Černé Hory, Prodej skladového prostoru 720 m² Újezd u Černé Hory, okres Blansko 7 700 000 Kč</p> <p>Nabízíme k prodeji výrobně-skladovací areál s rozestavěnou administrativní budovou - Újezd u Černé Hory. Celý areál je oplocený o CP 8 197 m² s ocelovou branou. Součástí areálu je zkolaudovaná budova pro výrobu nebo skladování o výměře 720 m², dále naprosto identická budova ve fázi výstavby - zatím pouze železobetonový skelet. Obě tyto budovy jsou propojeny administrativní budovou, plánovanou na užitkovou plochu 540 m², též ve fázi rozestavěnost</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost - koeficient 1,00; Poloha - v podobné poloze - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení - koeficient 0,80; Vliv pozemku - s menším pozemkem - koeficient 0,70; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - s menším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;</p>						
	219,00	0	850 000	3 881	0,71	2 766
<p>sklad Vrbátky, Prodej skladového prostoru 219 m² Vrbátky, okres Prostějov 850 000 Kč (3 881 Kč za m²)</p> <p>Nabízíme k prodeji cihlovou budovu s prostory, které lze využít k výrobním a skladovacím účelům v obci Vrbátky. Prostory jsou zbudovány z rodinného domu přímo v centru obce a skládají se z výrobní plochy (cca 90 m²), dále z prostor (cca 20 m²), které lze využít jako kancelář nebo sklad. Pozemek má celkovou výměru 219 m².</p>						

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost - koeficient 1,00; Poloha - v lepší poloze - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

1 700,00 0 3 900 000 2 294 0,55 1 264

sklad Hruška, Prodej skladového prostoru 1 831 m2 Hruška, okres Prostějov
3 900 000 Kč (2 130 Kč za m2)



Skladovací hala 1.831 m2, navíc manipulační plocha 2.602 m2, nosnost komunikace 42t; výška stropů 4-7 m. Součástí nová kancelář (20 m2), šatna, sprcha, WC (celkem 30 m2). Vše se nachází 6km od dálnice Zastavená plocha 1.831m2 (20x90m). Zděná cihlová budova, plechová střecha je zateplena, v celém objektu jsou nová plastová okna, podlaha haly -zátěžový beton (47 t), celý prostor je volný bez sloupů a přepážek. Kancelář o velikosti 20 m2, šatna, sprcha, WC (vše celkem 30 m2). Čelní vrata z obou stran haly, umožňující průjezd kamionu skrz objekt. Výška stropu 4-7 m. Venkovní manipulační plochy (2.602 m2) – beton/panel, betonový bunkr na sypké hmoty 30x40m; požární nádrž Elektriina 240/380V (silové trafo vzdálené 100m), napojení na obecní vodovodní řad, kanalizace

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

Variační koeficient před úpravami:	43,95 %	Variační koeficient po úpravách:	23,88 %
Užitná plocha	306,36 m ²		
Minimální jednotková cena:	1 264Kč/m ²	Minimální cena:	387 239 Kč
Průměrná jednotková cena:	2 228 Kč/m ²	Průměrná cena:	682 570 Kč
Maximální jednotková cena:	2 800 Kč/m ²	Maximální cena:	857 808 Kč
Stanovená jednotková cena:	2 200 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	673 992,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Propočet výnosové hodnoty je proveden na nájemné v místě a čase obvyklé. Stávající uživatel má objekt v nájmu za cenu 8 000,- Kč měsíčně. Při PP 306 m² to činí částku 314,- Kč /m²,rok.

Vzhledem k možnému nájemné v místě a čase obvyklému a stavebnětechnickému stavu objektu je jeho výnosová hodnota nulová.

Ze současné nabídky místních RK jsou částky za podobné prostory v hodnotách od 500,- do 1 000,- Kč/m²,rok.

Z nabídky RK

Pronájem skladového prostoru 760 m2 Blansko, okres Blansko 19 000 Kč za měsíc (300 Kč za m2/rok)

Jedná pronájem skladových prostor - zděná hala o ploše 380m2 nacházející se v blízkosti průmyslové zóny v Blansku v Horní Lhotě.

Pronájem skladového prostoru 351 m2 Blansko, okres Blansko 7 313 Kč za měsíc (250 Kč za m2/rok)

Jedná se o pronájem dvou průchozích skladů o celkové výměře 351m2. K dispozici je zde nákladní zastřešená rampa v uzavřeném areálu.

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				8 000	96 000
2.	Provozní prostory				0	0
3.	Provozní prostory				0	0
4.	Provozní prostory				0	0
5.	Provozní prostory				0	0
6.	Provozní prostory				0	0
7.	Ostatní prostory				0	0
8.	Skladovací prostory				0	0
9.	Skladovací prostory				0	0
10.	Skladovací prostory				0	0
Celkový výnos za rok:						96 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu						
Podlahová plocha		PP		m ²		0
Reprodukční cena		RC		Kč		9 181 226
Výnosy (za rok)						
Dosažitelné roční nájemné za m ²		Nj		Kč/(m ² *rok)		
Dosažitelné hrubé roční nájemné		Nj * PP		Kč/rok		96 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti				%		95 %
Upravené výnosy celkem		Nh		Kč/rok		91 200
Náklady (za rok)						
Opravy a údržba	Náklady na údržbu, opravu a amortizaci odhaduji na 1,00% vzhledem k tomu, že objekty jsou výborně udržované		3.00 % z RC	Kč/rok		275 437
Správa nemovitosti			0.00 % z RC	Kč/rok		0
Pojištění			0.05 % z RC	Kč/rok		4 591
Daň z nemovitosti				Kč/rok		5 000
Ostatní náklady				Kč/rok		0
Náklady celkem		V		Kč/rok		285 027
Čisté roční nájemné		N=Nh-V		Kč/rok		0
Míra kapitalizace				%		7,00
Výnosová hodnota		Cv		Kč		0

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Objekt není předmětem prodeje

Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

klady: - velmi dobrá přístupnost objektu z veřejné komunikace

zápory: - nutnost postupné modernizace objektu

Zdůvodnění obvyklé ceny:

Stávající stav

Věcná hodnota: 3 554 490,- Kč
Výnosová hodnota: 0,- Kč
Hodnota dle Naegelliho: v 5 592 415,- Kč

Porovnávací hodnota: 673 992,- Kč
Průměr: 633 204,- Kč

Odhad obvyklé ceny: 650 000,- Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	673 992 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	3 554 490 Kč
Obvyklá cena	650 000 Kč

Silné stránky nemovitosti

velmi dobrá přístupnost objektu z veřejné komunikace

Slabé stránky nemovitosti

nutnost postupné modernizace objektu

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti	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“

interiéry budovy



I.NP



I.NP



I.NP



půda



zadní pohled - JZ



uliční pohled - SV

