

# Odhad obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 5396-104/2015

**NEMOVITOST:** Areál - skladový, provozní areál na LV 2900 v k.ú.Nepomuk

Katastrální údaje: Kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Nepomuk, k.ú. Nepomuk, kód k.ú. 703478, LV 1430

Ostatní stavby:

Pozemky: st. 127/3, st. 127/4, st. 53, 1724

Vlastník stavby: HATAJ - CHOUŇ spol. s r.o., Na Kaplance 542, 33501 Nepomuk, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: HATAJ - CHOUŇ spol. s r.o., Na Kaplance 542, 33501 Nepomuk, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 760 01 Zlín

telefon:

e-mail:

IČ:

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:** Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocení stávajícího stavu)



**Současný stav**

**OBVYKLÁ CENA**

**2 500 000 Kč**

Datum místního šetření: 21.7.2015

Datum zpracování: 27.7.2015

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 7

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.11

Bystřici pod Hostýnem, dne 27.7.2015

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**  stavba dokončena v r. 1970  změna stavby v r. 1990  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: 3 818 (stagnace)  
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná  
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn  
 Energetický průkaz stavby: Není  
 Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

### REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav
Porovnávací hodnota	2 278 080 Kč
Výnosová hodnota	1 889 957 Kč
Věcná hodnota	5 649 710 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 500 000 Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	297 300 Kč
<b>Reprodukční cena pro pojištění</b>	<b>8 675 295 Kč</b>

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

**klady:** - areál umístění v průmyslové zóně města, příjezdný a přístupný z veřejné komunikace

**zápory:** - převis nabídky nad poptávkou

#### Zdůvodnění obvyklé ceny:

##### Stávající stav

Věcná hodnota: 5 649 710,- Kč  
 Výnosová hodnota: 1 889 957,- Kč  
 Hodnota dle Naegelliho: v 5 2 516 582,- Kč

Porovnávací hodnota: 2 278 080,- Kč

**Obvyklá cena areálu by se mohla pohybovat v rozmezí od 2,0 do 2,5 mil. Kč**

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

Posuzovaný areál asi 200 m od středu města po levé straně ulice Na Kaplance ( viz. situace v příloze )

Areál sestává ze 3 objektu.Vjezd do areálu z ulice Na Kaplance,po pravé straně dřevěný sklad nezapsaný v KN.V čele skladový objekt s bytem v podkroví na pozemku p.č.st.127/4 a průjezdem v I.NP do dvora p.č.1724.Po pravé straně dvora na pozemku p.č.st.127/3 dvoupodlažní objekt s výrobními prostorami v I.NP a kanceláři ve II.NP

### 1) výrobní objekt s administrativní částí na pozemku p.č.st.127/3

Dvoupodlažní nepodsklepený objekt s nízkou pultovou střechou řešený ve II.NP jako kancelářský s potřebným zázemím sociálních zařízení a v I.NP jako výrobní prostor - stolářská a zámečnická dílna.

Standartní zděný objekt, stropy s rovným podhledem, betonové schodiště, pultový krov a plechová krytina, klempířské konstrukce úplně z FeZn plechu.Venkovní hladké omítky doplněné o dřevěný obklad II.NP.Vnitřní hladké omítky, okna plastová ve II.NP včetně vchodových dveří v I.NP a ocelová jednoduchá v I.NP, rozvody 240/400 V. Lokální topení - ve II.NP el. akum. kamna v I.NP kamna na TP. Standartní vnitřní obklady a dlažby soc. zařízení ve II.NP, standartní podlahy - PVC a dlažba ve II.NP a cementový potěr v I.NP. Objekt ve stáří asi 50 let v průměrném ST stavu.

### 2) skladová a výrobní hala na pozemku p.č.127/4

Přízemní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a bytem v podkroví asi z roku 1970 po rekonstrukci v 90.letech.

Standartní zděný objekt, stropy s rovným podhledem, betonové a ocelové schodiště, sedlový krov a pálená krytina, klempířské konstrukce úplně z FeZn plechu.Venkovní hladké omítky, vnitřní hladké omítky, střešní okna v podkroví a ocelová jednoduchá v I.NP, plechová vrata v I.NP. Rozvody 240/400 V. Lokální topení - v podkroví el. akum. kamna v I.NP bez topení. Standartní vnitřní obklady a dlažby soc. zařízení v podkroví, standartní podlahy - PVC v podkroví a cementový potěr v I.NP. Objekt asi ze 70.let v 90.letech provedena jeho rekonstrukce. Objekt v průměrném ST stavu.

### 3) skladová budova na pozemku p.č.53 - nezapsaná na LV

Přízemní nepodsklepený objekt s nízkou sedlovou střechou z 90 let

Dřevěná nosná konstrukce jednostranně opláštěná, dřevěný sedlový vazník a krytina Onduline. Betonové podlahy, vrata a dveře. Ostatní konstrukce chybí. Objekt v průměrném ST stavu.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input 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 type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

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

### 1) výrobní objekt s administrativní částí na pozemku p.č.st.127/3

Dvoupodlažní nepodsklepený objekt s nízkou pultovou střechou řešený ve II.NP jako kancelářský s potřebným zázemím sociálních zařízení a v I.NP jako výrobní prostor - stolářská a zámečnická dílna.

Standartní zděný objekt, stropy s rovným podhledem, betonové schodiště, pultový krov a plechová krytina, klempířské konstrukce úplně z FeZn plechu.Venkovní hladké omítky doplněné o dřevěný obklad II.NP.Vnitřní hladké omítky, okna plastová ve II.NP včetně vchodových dveří v I.NP a ocelová jednoduchá v I.NP, rozvody 240/400 V. Lokální topení - ve II.NP el. akum. kamna v I.NP kamna na TP. Standartní vnitřní obklady a dlažby soc. zařízení ve II.NP, standartní podlahy - PVC a dlažba ve II.NP a cementový potěr v I.NP. Objekt ve stáří asi 50 let v průměrném ST stavu.

### 2) skladová a výrobní hala na pozemku p.č.127/4

Přízemní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a bytem v podkroví asi z roku 1970 po rekonstrukci v 90.letech.

Standartní zděný objekt, stropy s rovným podhledem, betonové a ocelové schodiště, sedlový krov a pálená krytina, klempířské konstrukce úplně z FeZn plechu.Venkovní hladké omítky, vnitřní hladké omítky, střešní okna v podkroví a ocelová jednoduchá v I.NP, plechová vrata v I.NP. Rozvody 240/400 V. Lokální topení - v podkroví el. akum. kamna v I.NP bez topení. Standartní vnitřní obklady a dlažby soc. zařízení v podkroví, standartní podlahy - PVC v podkroví a cementový potěr v I.NP. Objekt asi ze 70.let v 90.letech provedena jeho rekonstrukce. Objekt v průměrném ST stavu.

### 3) skladová budova na pozemku p.č.53 - nezapsaná na LV

Přízemní nepodsklepený objekt s nízkou sedlovou střechou z 90 let

Dřevěná nosná konstrukce jednostranné opláštění, dřevěný sedlový vazník a krytina Onduline. Betonové podlahy, vrata a dveře. Ostatní konstrukce chybí. Objekt v průměrném ST stavu.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1970	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r. 1990
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 1512/16,		
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
1512/16	ost.plocha ,komunikace	Město Nepomuk, náměstí Augustina Němejce 63, 33501 Nepomuk

### 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	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
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

viz. výpis z LV

#### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
--------	--------------

**Přehled listů vlastnictví**

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1430					
Kraj:	CZ032 Plzeňský	Okres:	CZ0324 Plzeň-jih		
Obec:	558109 Nepomuk	Katastrální území:	703478 Nepomuk		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci					Podíl
PO	IČO: 40526992	HATAJ - CHOUŇ spol. s r.o.	Na Kaplance 542, 33501 Nepomuk		1 / 1
Stavby					stavba je součástí pozemku
část obce	Nepomuk	Jiná stavba	č.p. 542	na pozemku p.č. st. 127/3	ANO
Pozemky					
st. 127/3	Stavební parcela	Parcela KN	198 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 127/4	Stavební parcela	Parcela KN	151 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 53	Stavební parcela	Parcela KN	343 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	
1724	Pozemková parcela	Parcela KN	299 m <sup>2</sup>	ostatní plochy	

**OCENĚNÍ****Obsah odhadu****1.1. Ocenění nákladovou metodou**

- 1.1.1 výrobní budova s adm. částí na pozemku p.č.127/3
- 1.1.2 skladová hala s bytem na pozemku p.č.127/4
- 1.1.3 skladová hala na pozemku p.č.53 ( nezapsaná v KN)

**1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou**

- 1.2.1 ostatní stavby - inženýrské sítě,oplocení

**1.3. Ocenění pozemků**

- 1.3.1 pozemky

**1.4. Ocenění porovnávací metodou**

- 1.4.1 provozní areál - stávající stav

**1.5. Ocenění výnosovou metodou**

- 1.5.1 provozní areál - současný stav

**1.1. Ocenění nákladovou metodou****1.1.1 výrobní budova s adm. částí na pozemku p.č.127/3**

Dvoupodlažní nepodsklepený objekt s nízkou půltovou střechou řešený ve II.NP jako kancelářský s potřebným zázemím sociálních zařízení a v I.NP jako výrobní prostor - stolářská a zámečnická dílna.

Standartní zděný objekt,stropy s rovným podhledem, betonové schodiště , půltový krov a plechová krytina,klempířské konstrukce úplně z FeZn plechu.Venkovní hladké omítky doplněné o dřevěný obklad II.NP.Vnitřní hladké omítky,okna plastová ve II.NP včetně vchodových dveří v I.NP a ocelová jednoduchá v I.NP,rozvody 240/400 V. Lokální topení - ve II.NP el. akum. kamna v I.NP kamna na TP. Standartní vnitřní obklady a dlažby soc. zařízení ve II.NP,standartní podlahy - PVC a dlažba ve II.NP a cementový potěr v I.NP. .Objekt ve stáří asi 50 let v průměrném ST stavu.

**Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	189,99 m <sup>2</sup>	152,00 m <sup>2</sup>
II.NP	125,58 m <sup>2</sup>	100,46 m <sup>2</sup>

**Výčet místností**

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP		152,00 m <sup>2</sup>	1,00	152,00m <sup>2</sup>

<b>I.NP - celkem</b>	<b>152,00 m<sup>2</sup></b>		<b>152,00 m<sup>2</sup></b>
<b>II.NP</b>			
	100,46 m <sup>2</sup>	1,00	100,46m <sup>2</sup>
<b>II.NP - celkem</b>	<b>100,46 m<sup>2</sup></b>		<b>100,46 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní část	24,15*5,20*5,50+5,70*11,30*4,00	=	948,33 m <sup>3</sup>
střešní část	24,15*5,20*0,80/2+5,70*11,30*0,80/2	=	76,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 024,33 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm
Stropy	betonové
Krov, střecha	dřevěný sbíjený půltový
Krytiny střech	pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky + dřev. obklady
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	kovová
Okna	plastová + ocel. jednoduchá
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba,PVC,cem.potěr
Vytápění	lokální AKu + kamna na TP
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	190
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 024,33
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 097 304
Stáří	roků	55
Další životnost	roků	45
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>2 048 652</b>

### 1.1.2 skladová hala s bytem na pozemku p.č.127/4

Standartní zděný objekt, stropy s rovným podhledem, betonové a ocelové schodiště, sedlový krov a pálená krytina, klempířské konstrukce úplně z FeZn plechu. Venkovní hladké omítky. Vnitřní hladké omítky, střešní okna v podkroví a ocelová jednoduchá v I.NP, plechová vrata v I.NP. Rozvody 240/400 V. Lokální topení - v podkroví el. akumul. kamna v I.NP bez topení. Standartní vnitřní obklady a dlažby soc. zařízení v podkroví, standartní podlahy - PVC v podkroví a cementový potěr v I.NP. Objekt asi ze 70.let v 90.letech provedena jeho rekonstrukce. Objekt v průměrném ST stavu.

## Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.PP	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
I.NP	144,65 m <sup>2</sup>	115,72 m <sup>2</sup>
	144,65 m <sup>2</sup>	115,72 m <sup>2</sup>

## Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.PP		0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00m <sup>2</sup>
I.PP - celkem		0,00 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>
I.NP		115,72 m <sup>2</sup>	1,00	115,72m <sup>2</sup>
I.NP - celkem		115,72 m <sup>2</sup>		115,72 m <sup>2</sup>
		115,72 m <sup>2</sup>	1,00	115,72m <sup>2</sup>
- celkem		115,72 m <sup>2</sup>		115,72 m <sup>2</sup>

## Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
spodní část	13,15*11,00*4,00	=	578,60 m <sup>3</sup>
střešní část	13,15*11,00*6,00/2	=	433,95 m <sup>3</sup>
		=	0,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 012,55 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm
Stropy	betonové
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	pálená krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	kovová
Okna	střešní dřevěná a ocel. jednoduchá
Povrchy podlah	cementový potěr,PVC a ker. dlažba
Vytápění	el. akumulární
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	145
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 012,55
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 242
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 295 241
Stáří	roků	45

Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	45,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>2 362 383</b>

### 1.1.3 skladová hala na pozemku p.č.53 ( nezapsaná v KN)

Přízemní dřevěný jednostranně obitý objekt s nízkou sedlovou střechou a bet. podlahou.

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I.NP	65,00 m <sup>2</sup>	58,50 m <sup>2</sup>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP		58,50 m <sup>2</sup>	1,00	58,50m <sup>2</sup>
<b>I.NP - celkem</b>		<b>58,50 m<sup>2</sup></b>		<b>58,50 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
celkem	13,00*5,00*2,50+13,00*5,00*0,80/2	= 188,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		= 188,50 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pásy
Obvodové stěny	jednostranně obíjené
Stropy	chybí
Krov	dřevěný neumožňující podkroví
Krytina	onduline
Klempířské práce	chybí
Úprava povrchů	nátěry
Schodiště	
Dveře	dřevěné
Okna	chybí
Podlahy	betonová
Elektroinstalace	světelná

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	65
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	188,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	1 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	282 750
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>141 375</b>

## 1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

### 1.2.1 ostatní stavby - inženýrské sítě, oplocení

Venkovní úpravy, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a vjezdová brána v reprodukční ceně cca 1 600 000,- Kč. Opotřebení odhaduji na 50%.

Jednotkové množství	m <sup>3</sup>	1 600 000,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m <sup>3</sup>	1
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 600 000



Stáří	roků	20
Další životnost	roků	
Opořebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>800 000</b>

## 1.3. Ocenění pozemků

### 1.3.1 pozemky

#### Základní popis oceňovaných pozemků

zastavěné plochy a plochy ostatní tvořící jednotný funkční celek 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 v průmyslové zóně města pohybuje kolem mezi 300,- až 500,- Kč/m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemky kompletně zainvestované se zajištěním dostatečného příjezdu a přístupu z veřejných komunikací. Lokalita, kde se oceňovaný areál nachází je zainvestovaná, obvyklou cenu odhaduji na 300,- 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. 127/3	198	300	1 / 1	59 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 127/4	151	300	1 / 1	45 300
zastavěná plocha a nádvoří	st. 53	343	300	1 / 1	102 900
ostatní plochy	1724	299	300	1 / 1	89 700
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>991</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>297 300</b>

## 1.4. Ocenění porovnávací metodou

### 1.4.1 provozní areál - stávající stav

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 u budov a 90% u hal.

Lokalita	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Foto Kč/m <sup>2</sup>
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>							
Bystřice pod Hostýnem	657,00	3 609		7 000 000	10 654	0,46	4 901
provozní areál Bystřice pod Hostýnem, Objekty areálu sloužící k opravě a údržbě nákladních automobilů s příslušným administrativním zázemím. Vlastní odhad obv.ceny 2012: 7 000 000,- Kč. Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní odhad obv.ceny - koeficient 1,00; Poloha - oceňovaná nemovitost v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - s podobným pozemkem - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,80; Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - vlastní odhad obv.ceny; Poloha - oceňovaná nemovitost v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stav; Vliv pozemku - s podobným pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;							
Holečšov	540,00	3 225		3 900 000	7 222	0,66	4 767

provozní areál Holešov, Oceňovaný areál leží po levé straně ulice Přerovské na výpadovce z Holešova směrem na Přerov na okraji zástavby města - viz.situace.Objekty areálu slouží k podnikatelským aktivitám firmy Rapos, jsou na rovinatém pozemku a jsou napojeny na všechny potřebné inženýrské sítě.

Vlastní odhad obv. ceny pro majetkové vyrovnání: 2013 3 900 000,- Kč

Hodnocení: Poloha - oceňovaná nemovitost v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v horším ST stav a vybavení - koeficient 0,90; Vliv pozemku - s podobným pozemkem - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Poloha - oceňovaná nemovitost v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stav a vybavení; Vliv pozemku - s podobným pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;



Jarošov	840,00	2 250	3 500 000	4 167	1,03	4 292
---------	--------	-------	-----------	-------	------	-------

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

Hodnocení: Poloha - oceňovaný objekt v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu - koeficient 1,10; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost je lepší - koeficient 1,05;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Poloha - oceňovaný objekt v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost je lepší;



	1 116,00	7 138	3 500 000	3 136	1,08	3 387
--	----------	-------	-----------	-------	------	-------

areál kostelany nad Moravou, objekty se nachází v areálu bývalého JZD na JZ okraji obce Kostelany nad Moravou mimo zastavěnou část.Příjezd do areálu odbočkou vlevo ze silnice II/427 Staré Město - Bzenec .Objekty truhlářské výroby v původním stavu k rekonstrukci

Prodej 2015: 3 500 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - oceňovaný areál - koeficient 1,00; Poloha - v horší poloze - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v lepším ST stavu - koeficient 1,10; Vliv pozemku - s menším pozemkem - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší areál - koeficient 1,10;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - oceňovaný areál; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším ST stavu; Vliv pozemku - s menším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší areál;



	550,00	0	2 500 000	4 545	0,80	3 636
--	--------	---	-----------	-------	------	-------

provozní areál Kasejovice, Prodej výrobní haly, prostoru 550 m2 PP Kasejovice, okres Plzeň-jih

2 500 000 Kč

Nabízím k prodeji zděnou, patrovou budovu, vhodnou pro podnikání v obci Kasejovice. V blízkosti hlavní silnice Plzeň – České Budějovice. V přízemí budovy je pracovní hala (88m2), kancelář (12m2), 2x toaleta, sprcha, kuchyňka a jídelna. V patře se nachází dvě místnosti využívané jako sklad (136 a 118m2).

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikosti objektu - oceňovaný areál - koeficient 1,00; Poloha - v lepší poloze - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu - koeficient 1,00; Vliv pozemku - s meším pozemkem - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný areál; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu; Vliv pozemku - s meším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;



Variační koeficient před úpravami:	45,64 %	Variační koeficient po úpravách:	14,30 %
------------------------------------	---------	----------------------------------	---------

Užitná plocha	542,40 m <sup>2</sup>
---------------	-----------------------

Minimální jednotková cena:	3 387Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 837 109 Kč
----------------------------	------------------------	-----------------	--------------

Průměrná jednotková cena:	4 197 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	2 276 453 Kč
---------------------------	-------------------------	----------------	--------------

Maximální jednotková cena:	4 901 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	2 658 302 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>4 200 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>2 278 080,- Kč</b>

## 1.5. Ocenění výnosovou metodou

### 1.5.1 provozní areál - současný stav

Propočet výnosové hodnoty je proveden na nájemné v místě a čase obvyklé.

Ze současné nabídky místních RK jsou částky za podobné prostory v hodnotách od 500,- do 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>,rok. Byt v podkroví započítávám ve výši 5 000,- Kč měsíčně.

#### Z nabídky RK

##### **Pronájem výrobní haly, prostoru 700 m<sup>2</sup> Prádlu, okres Plzeň-jih 30 000 Kč za měsíc (516 Kč za m<sup>2</sup>/rok)**

Nabízíme k pronájmu výrobní prostory v Prádle 6km od Nepomuka. Zrekonstruované (původně obytný dům s dvěma bytovými jednotkami) prostory slouží jako moštárna, palírna, míchárna, sklad. Nemovitost disponuje 9. místnostmi - haly, výrobní, sklad a kancelář. Možno využít jak pro výrobu tak skladové prostory.

##### **Pronájem výrobní haly, prostoru 337 m<sup>2</sup> Husova, Přeštice 30 000 Kč za měsíc (1 068 Kč za m<sup>2</sup>/rok)**

Nabízíme k pronájmu výrobní a skladovou halu v Přešticích o výměře 337 m<sup>2</sup>.

##### **Pronájem skladového prostoru 800 m<sup>2</sup> Ostrovní, Stod 35 000 Kč za měsíc (528 Kč za m<sup>2</sup>/rok)**

Stod, skladová hala. Vjezd z Ostrovní ulice. Zásobování přes rampu.

Opravy a údržba: 1,0% z RC  
pojištění: 10 000,- Kč (pojistná smlouva objednatele)  
daň z nemovitostí: 5 000,- Kč

#### **Přehled pronajímáných 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]	míra kapitalizace [%]
1.	Provozní prostory	I.NP výroba	152,00	500	6 333	76 000	7,00
2.	Provozní prostory	II.NP kanc	100,00	700	5 833	70 000	7,00
3.	Provozní prostory	I.NP sklad	115,00	500	4 792	57 500	7,00
4.	Provozní prostory	byt v podkroví	100,00	600	5 000	60 000	7,00
5.	Provozní prostory			0	0	0	
6.	Provozní prostory			0	0	0	
7.	Ostatní prostory			0	0	0	
8.	Skladovací prostory			0	0	0	
9.	Skladovací prostory			0	0	0	
10.	Skladovací prostory			0	0	0	
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>263 500</b>	

#### **Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	467
Reprodukční cena	RC	Kč	10 275 295

<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	564
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	263 500
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	250 325
<b>Náklady (za rok)</b>			
Opravy a údržba	1.00 % z RC	Kč/rok	102 753
Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění	0.10 % z RC	Kč/rok	10 275
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	118 028
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	132 297
Míra kapitalizace		%	7,00
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 889 957</b>

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

**klady:** - areál umístění v průmyslové zóně města, příjezdný a přístupný z veřejné komunikace

**zápory:** - převis nabídky nad poptávkou

#### Zdůvodnění obvyklé ceny:

##### Stávající stav

Věcná hodnota: 5 649 710,- Kč

Výnosová hodnota: 1 889 957,- Kč

Hodnota dle Naegelliho: v 5 2 516 582,- Kč

Porovnávací hodnota: 2 278 080,- Kč

**Obvyklá cena areálu by se mohla pohybovat v rozmezí od 2,0 do 2,5 mil. Kč**

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Současný stav	
Porovnávací hodnota	2 278 080 Kč
Výnosová hodnota	1 889 957 Kč
Věcná hodnota	5 649 710 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 500 000 Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	297 300 Kč
Reprodukční hodnota	10 275 295 Kč

### Silné stránky nemovitosti

- areál umístění v průmyslové zóně města, příjezdný a přístupný z veřejné komunikace

### Slabé stránky nemovitosti

- převis nabídky nad poptávkou

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti	4
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy ze dne .	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“

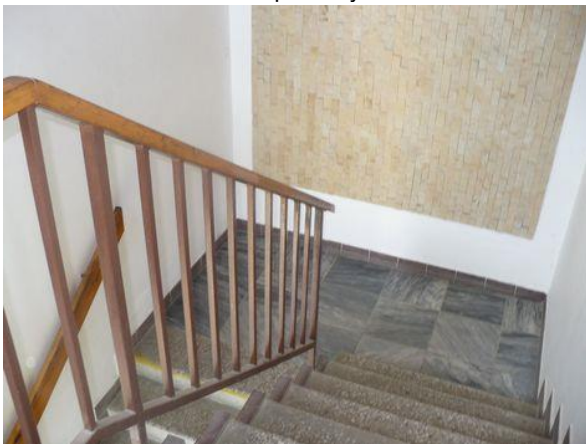
**interiéry budovy na p.č.127/3**



kancelářské prostory ve II.NP



Dtto



schodiště



Dtto



kanceláře ve II.NP



soc. zařízení

**interiéry budovy na p.č.127/3 a 127/4**



dílňy v I.NP



dtto



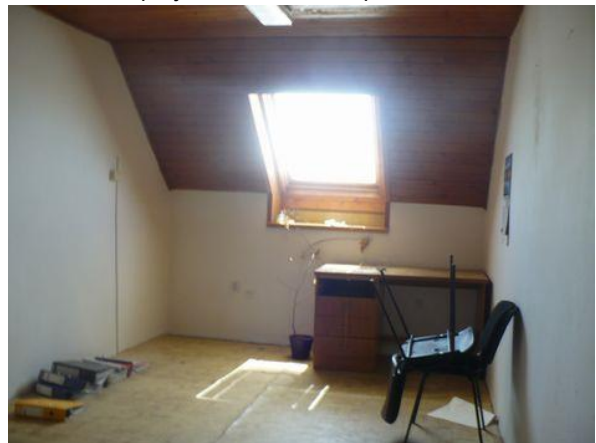
dtto



průjezd v budově na p.č.127/4



prostory podkrovní budovy na p.č.127/4



dtto

interiéry objektu na p.č.127/4



podkroví



dtto



dtto



dtto



nádvoří p.č.1724



budova na p.č.127/3





nádvoří p.č.1724



vjezd do areálu z ulice, pohled na p.č.53



pohled na budovu na p.č.127/4



nezapsaný sklad na p.č.83







