

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6430/41/2016

o ceně nemovitosti - pozemku číslo 4832/2 jehož součástí je stavba administrativní budovy čp. 3657 v katastrálním území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov



Objednavatel znaleckého posudku: 1. Pohledávková s.r.o.
Bezručova 2246/31a
79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 24.5.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov
telefon: 724 747 437
e-mail: pzilinsky@quick.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 30.5.2016

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: 790 01
Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Prostějov
Katastrální území: Prostějov
Počet obyvatel: 44 094
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 300,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.05.2016 za přítomnosti pana Miroslava Bartoně.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Kopie výpisu z KN z LV č. 1068 pro kú Prostějov
- Kopie katastrální mapy
- Podklady pro výpočet ceny výnosovým způsobem

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Miroslav Bartoň, Staré Město 161, 79201, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Miroslav Bartoň, Staré Město 161, 79201, vlastnictví: výhradní

5. Celkový popis nemovité věci

předmětem ocenění je zděná budova o třech nadzemních podlažích krytá plochou střechou s podsklepením, umístěná na ulici Budovcova 6 v Prostějově. Přístup a příjezd je po asfaltové komunikaci. Budova je napojena na rozvod elektrické energie a veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci. Dispoziční řešení jednotlivých podlaží je následující:

PP (sklep) - schodiště, chodba, sklepní místnosti, kotelna
1NP (přízemí) - průjezd do dvora, chodba, schodiště, WC muži a ženy, kanceláře
2NP (patro) - chodba, schodiště, WC muži a ženy, kanceláře
3NP (druhé patro) - chodba, kanceláře, WC muži a ženy

Popis budovy

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou betonové, zastřešení je provedeno plochou střechou. Střešní krytina je plechová, klempířské konstrukce jsou z pozinku. Vnitřní omítky jsou vápenné, fasáda je břizolitová. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny na WC a u umývadel. Okna jsou dřevěné zdvojené, dveře jsou dřevěné hladké. Podlahy jsou provedeny s povrchem PVC, textilní a dlažby. Schodiště je betonové.

Elektroinstalace je provedena světelná a motorická, je instalován bleskosvod. Rozvod vody je proveden teplé a studené, je proveden rozvod zemního plynu. Ohřev teplé vody je pomocí el. ohříváčů. vytápění budovy je ústřední, jsou instalovány dva kotle na zemní plyn.

Stav budovy

Dle zjištěných skutečností byla budova postavena v roce 1970. Budova je v celkovém dobrém technickém stavu. prvky krátkodobé životnosti (okna, podlahy, dveře atd.) jsou původní a v brzké

době bude nutné provést jejich výměnu. Na budově je prováděna průběžná údržba. Zhruba před sedmi lety byla provedena rekonstrukce sociálního zařízení.

Zděný sklad ve dvoře

Jedná se o samostatný objekt - zděný přízemní na betonových základech bez podsklepení, krytý plochou střechou. Postaven byl v roce 1973. Technický stav je dobrý.

Zděné garáže ve dvoře

Jedná se o zděný objekt, který vznikl přestavbou přístřešku. Garáže jsou zděné přízemní bez podsklepení, kryté plochou střechou. Garážové vrata jsou výsuvné. Původní objekt byl postaven kolem roku 1973, před sedmi lety byl přestavěn do dnešní podoby.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativní budova čp. 3657 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek č. 4832/2

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,110}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,110}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Administrativní budova čp. 3657

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Administrativní budova čp. 3657

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Výpočet jednotlivých ploch

<u>Podlaží</u>	<u>Plocha</u>		<u>[m²]</u>
sklep	12,95*16,10	=	208,50
1NP	12,95*16,10	=	208,50
2NP	12,95*16,10	=	208,50

3NP 12,95*16,10 = 208,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
sklep	208,50 m ²	2,90 m	604,65
1NP	208,50 m ²	3,01 m	627,58
2NP	208,50 m ²	2,98 m	621,33
3NP	208,50 m ²	3,00 m	625,50
Součet	834,00 m²		2 479,06

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 479,06 / 834,00 = 2,97 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 834,00 / 4 = 208,50 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
sklep	(12,95*16,10)*(2,90)	=	604,64 m ³
1NP	(12,95*16,10)*(3,01)	=	627,57 m ³
2NP	(12,95*16,10)*(2,98)	=	621,32 m ³
3NP	(12,95*16,10)*(3,00)	=	625,49 m ³
zastřešení	12,95*16,10*(0,20+0,65)/2	=	88,61 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
sklep	PP	604,64 m ³
1NP	NP	627,57 m ³
2NP	NP	621,32 m ³
3NP	NP	625,49 m ³
zastřešení	Z	88,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 567,63 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zdivo	S	100
3. Stropy	ocelové nosníky a keramické desky	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolit	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	podstandart	P	100

10. Schody	betonové s povrchem PVC	S	100
11. Dveře	hladké do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné zdvojené	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, textilní a dlažby	S	100
15. Vytápění	ÚT 2x plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a motorická	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	studené	P	100
19. Vnitřní kanalizace	ležatá a svislá	S	100
20. Vnitřní plynovod	proveden	S	100
21. Ohřev teplé vody	el. průtokové ohřívače	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC muži a WC ženy s umývadlem	S	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	není	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,80	100	0,46	0,83
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,08
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8908

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9517
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0071
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8908
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1170
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 240,52
Plná cena: 2 567,63 m ³ * 5 240,52 Kč/m ³	=	13 455 716,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 100 = 46,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,0 % / 100)

* 0,540

Administrativní budova čp. 3657 - zjištěná cena

= **7 266 086,84 Kč**

Zděná garáž na p. 4832/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
INP	4,60*12,15	=	55,89

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
INP	55,89 m ²	2,83 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
INP	(4,60*12,15)*(2,83)	=	158,17 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
-------	-----	-----------------------

1NP
Obestavěný prostor - celkem:

NP $\frac{158,17 \text{ m}^3}{158,17 \text{ m}^3}$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	beton	S	100
2. Obvodové stěny	zdivo	S	100
3. Stropy	není	P	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	vrata stahovací	S	100
10. Okna	nejsou	P	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace	není	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					85,59
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8559

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8559
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 457,29**
Plná cena: 158,17 m³ * 2 457,29 Kč/m³ = **388 669,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 100 = 43,0 \%$
 Koeficient opotřebením: $(1 - 43,0 \% / 100)$

* 0,570

Zděná garáž na p. 4832/2 - zjištěná cena = 221 541,65 Kč

Zděný sklad na p. 4832/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1NP	4,17*6,98	=	29,11

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1NP	29,11 m ²	3,08 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1NP	$(4,17*6,98)*(3,08)$	=	89,65 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	89,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>89,65 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100

4. Krov	plochá střecha	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky a brizolitová fasáda	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné vrata	S	100
10. Okna	nejsou	C	100
11. Podlahy	beton a PVC	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					98,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9890

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9890
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 839,42
Plná cena: 89,65 m ³ * 2 839,42 Kč/m ³	=	254 554,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 100 = 43,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 43,0 % / 100)	*	0,570

Zděný sklad na p. 4832/2 - zjištěná cena	=	145 095,78 Kč
---	---	----------------------

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Administrativní budova čp. 3657	7 266 086,84 Kč
Zděná garáž na p. 4832/2	221 541,65 Kč
Zděný sklad na p. 4832/2	145 095,78 Kč

7 632 724,27 Kč

Nákladové ceny - celkem = **7 632 724,27 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Kancelářské prostory 1NP a 2NP a 3NP	501,00	1 000,-	41 750,-	501 000,-
Sklad ve dvoře	25,00	750,-	1 562,50	18 750,-
Garáže ve dvoře	54,00	500,-	2 250,-	27 000,-
Sklady ve sklepě	125,00	300,-	3 125,-	37 500,-
Výnosy celkem				584 250,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 584 250,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 707 070,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 490,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 208,50 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 300 865,50 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 15 043,28 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

584 250,00 * 40 %

- 233 700,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 335 506,72 Kč

Míra kapitalizace 6,50 %

/ 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **5 161 641,80 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 7 632 724,27 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 5 161 641,80 Kč

Rozdíl R = 2 471 082,47 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R

= 5 655 858,29 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = **5 655 858,29 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek č. 4832/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,110$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,110 = 1,110$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 300,-	1,110		1 443,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4832/2	490,00	1 443,00	707 070,-
Stavební pozemek - celkem			490,00		707 070,-

Pozemek č. 4832/2 - zjištěná cena = 707 070,- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Administrativní budova + Zděné garáže + zděný sklad	14 098 939,00 Kč
1. Ocenění staveb celkem	14 098 940,00 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek č. 4832/2	707 070,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem	707 070,- Kč
Celkem	14 806 010,00 Kč
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	14 806 010, 00 Kč

Rekapitulace nákladových cen po odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Administrativní budova + zděné garáže + zděný sklad	7 633 481,00 Kč
1. Ocenění staveb celkem	7 633 481,00 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek č. 4832/2	707 070,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem	707 070,- Kč
Celkem	8 340 551,00 Kč
Rekapitulace nákladových cen po odpočtu opotřebení, celkem	8 340 550,00 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem	5 161 640,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	5 500 000,00 Kč

Obvyklá cena

Předmětem ocenění je zděná administrativní budova umístěna v centru města Prostějov na ulici Badovcova. Přístup a příjezd je po asfaltové komunikaci . Do dvora se vjíždí průjezdem v přízemí. Ve dvoře jsou umístěny zděné garáže, zděný sklad a parkovací stíny pro osobní automobily. Budova pochází ze sedmdesátých let minulého století. Technický stav je průměrný. Dle sdělení vlastníka nemovitost nebude ke dni zpeněžení zatížena žádnou nájemní smlouvou ani věcným břemenem či služebností.

Pozitiva nemovitosti

Umístění v klidné lokalitě města

Příslušenství budovy (zděné garáže , zděný sklad, parkovací místa ve dvoře)

Negativa nemovitosti

Průměrný technický stav

Na základě uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu nemovitosti - administrativní budovy čp. 3657 včetně příslušenství a stavebního pozemku číslo 4832/2 v kú Prostějov shodně s porovnávací hodnotou ve výši:

5.500.000,00 Kč



Krnov 30.05. 2016

D. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Porovnávací hodnota	2
Fotodokumentace	1

Výpočet porovnávací hodnoty

K cenovému porovnání byly vybrány tři kancelářské objekty, které jsou v současné době nabízeny k prodeji na území města Prostějova. Po vzájemném porovnání kdy byly posouzeny všechny skutečnosti, které ovlivňují obvyklou cenu, byla porovnávací hodnota stanovena na 5.500.000,- Kč.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
m ²		m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Oceňovaná nemovitost							
Prostějov	705,00	0					
Srovnávané nemovitosti							
Prostějov - Vojáčkovo náměstí	722,00	0		8 000 000	11 080	0,90	9 972
<p>Kancelářská budova. Nabízíme vám ke koupi rodinnou vilu průmyslníka Ing. Josefa Kovářika z roku 1911, která byla postavena podle projektu architekta Emila Králíka a je chráněnou kulturní památkou. Z architektonického hlediska, jde o pokus spojení tradice antického domu s anglickou halovou dispozicí. Vila má výjimečnou polohu v historickém středu města, v frekventované obchodní zóně, v jejíž blízkosti je městský park, Národní dům a divadlo. Výborná dostupnost MHD, možnost parkování na vlastním pozemku. V přízemí vily je vestibul, odtud se vstupuje přes předsíň do reprezentační obývací haly s dominantním dřevěným schodištěm do patra. V přízemí jsou dále čtyři pokoje, kuchyň, koupelna, WC a prosvětlující atrium s výrazným artefaktem. Z jídelny se vstupuje, přes zimní zahradu, do zahrady se vzrostlými stromy. V patře jsou čtyři pokoje, kuchyň a příslušenství. Z největšího pokoje je vstup na lodžii. Boční schodiště vede od přízemí až na prostornou půdu a do dalších dvou pokojů. V suterénu jsou ještě další dva pokoje. Ve všech pokojích jsou masivní parkety, v ostatních místnostech dlažba. Vila je podsklepená.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,95; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,95; Celkový stav - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - oceňovaný dům má lepší pozemek - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný dům má garáže - koeficient 1,05;</p>							
T.G.Masaryka	504,00	0		3 190 000	6 329	1,32	8 354
<p>Prostějov. Nabízíme Vám ke koupi bytové prostory ve známém prostějovském "Domě u Měsíčka".</p> <p>Byty lze využít i pro komerční účely. Jde o šest bytů s celkovou výměrou 504,6 m². Byty jsou situované v 1. a 2. patře domu. V 1. patře domu se nachází byt 2+kk- 92,3 m² a byt 3+1- 147,7 m². Čtyři byty zaplňují celé druhé patro: 3+kk - 107,8 m², 2+kk - 97,7 m², 2+kk - 35,3 m², 1+kk - 23,8 m². Byty jsou v osobním vlastnictví, v domě je Společenství vlastníků. Dva byty mají vlastní plynový kotel s ústředním topením, další tři lokální plynové topení Waf. Byty jsou v původním stavu, připraveny k rekonstrukci. Byty jsou volné. Dům je zděný, stropy jsou dřevěné s rovným podhledem. Střecha je sedlová, okna původní dřevěná. Majitel upřednostňuje prodej bytových jednotek jako celek. Je možné také prodej zvlášť 1.patru za cenu 1.520.000,- Kč a 2.patru za cenu 1.670.000,- Kč. Podrobné informace o bytech a dalších detailech sdělíme zájemcům při osobní schůzce a na prohlídce daných prostor. Tento dům byl postaven v 15. století a nachází se na jižní straně náměstí T.G.Masaryka v Prostějově. Štít domu zdobí mozaika Panny Marie stojící na měsíci z roku 1933 od Jana Köhlera. Jde o zajímavou možnost investice jak k bydlení tak i ke komerčním účelům.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - shodný - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - nutné úpravy na kanceláře - koeficient 1,20; Celkový stav - shodný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - oceňovaný dům má lepší pozemek - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná stavba je lepší - koeficient</p>							

1,10;

Vrahovická 1 190,00 0 3 700 000 3 109 1,68

5 223

Prostějov, Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji administrativní budovy v areálu bývalého podniku Agrostroj v centru města Prostějova, nacházející se na pozemku o rozloze 947 m². Administrativní budovy jsou podsklepeny se dvěma nadzemními podlažními o podlahové ploše 1190 m² a zastavěné ploše 690 m². Budovy kombinují skladové a administrativní prostory. V půdních prostorách objektu se počítalo s výstavbou podkrovních bytů. V celé hlavní budově je nainstalován bezpečnostní alarm, IT a komunikační síť. V roce 2002 prošla administrativní budova rozsáhlou rekonstrukcí. Součástí budov je trezorová místnost doposud užívaná jako archiv. K budovám patří rezervovaná parkovací místa, která se nachází v uzavřeném objektu. Vytápění objektu je zajištěno plynovými kotli napojenými na ústřední topení.



Hodnocení: Redukce průměrné ceny - inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - oceňovaný dům má lepší lokalitu - koeficient 1,10; Velikost objektu - oceňovaný dům má větší plochy - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - oceňovaný objekt je lepší - koeficient 1,10; Celkový stav - oceňovaný objekt je lepší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - pozemek je u oceňovaného domu lepší - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný objekt je lepší - koeficient 1,10;

Variační koeficient před úpravami:	47,87 %	Variační koeficient po úpravách:	25,11 %
Započítatelná plocha	705,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	5 223 Kč/m ²	Minimální cena:	3 682 215 Kč
Průměrná jednotková cena:	7 850 Kč/m ²	Průměrná cena:	5 534 250 Kč
Maximální jednotková cena:	9 972 Kč/m ²	Maximální cena:	7 030 260 Kč
Stanovená jednotková cena:	7 801 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	5 500 000 Kč

Uliční pohled na budovu



Dvorní pohled na budovu



Zděný sklad ve dvoře



Zděné garáže ve Dvoře

