

Znalecký posudek č. 2013/114

o ceně nemovitosti:

Budova č.p. 2153 na parcele č. St.464/18 s příslušenstvím, stavbou bez čp/če na parcele č. St.1703, venkovními úpravami a pozemky, parc.č. St.464/18, St.1703, 21/3, v katastrálním území Nový Jičín - Horní Předměstí, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, kraj Moravskoslezský.

Objednatel posudku:

Povodí Odry, státní podnik
Varenská 49
701 26 Ostrava - Moravská Ostrava
IČ: 70890021

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitosti pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv na základě kupní smlouvy.

Podle stavu ke dni 22. 3. 2013 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Krämer
Nováčkova 729/29
700 30 Ostrava - Výškovice

Posudek obsahuje 28 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ostrava, 24. 3. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem zpracovatele posudku je stanovení ceny nemovitosti pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv na základě kupní smlouvy.

Znaleckým posudkem je:

Stanovena cena nemovitosti dle cenových předpisů, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Stanovena obvyklá, obecná, neboli tržní, cena nemovitosti, to je cena, kterou by bylo možno za nemovitost, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Ve smyslu zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22. 3. 2013.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Informace o stavbě č.p. 2153, zapsané ve prospěch vlastníka na LV č. 6252 pro katastrální území Nový Jičín - Horní Předměstí, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.
- Informace o parcele č. St.464/18, zapsané ve prospěch vlastníka na LV č. 6252 pro katastrální území Nový Jičín - Horní Předměstí, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.
- Informace o stavbě na parcele č. St.1703, budově bez čp/če, garáž, zapsané ve prospěch vlastníka na LV č. 6252 pro katastrální území Nový Jičín - Horní Předměstí, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.
- Informace o parcele č. St.1703, zapsané ve prospěch vlastníka na LV č. 6252 pro katastrální území Nový Jičín - Horní Předměstí, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.
- Informace o parcele č. 21/3, zapsané ve prospěch vlastníka na LV č. 6252 pro katastrální území Nový Jičín - Horní Předměstí, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.
- Stavebně technická dokumentace - Rekonstrukce budovy č. 9 na ulici Dostála Bystřiny, zak.č. 56/75. Rozhodnutí o přípustnosti udržovacích prací, výměny střešní krytiny, zateplení objektu,

úpravy fasády, výměny oken, opravy okapového chodníku budovy č. 9 na ul. Dostála Bystřiny vydané dne 7.10.2004 Městským úřadem Nový Jičín, č.j. RM/61610/04/4599-Ha.

- Ohlášení derobných stavebních úprav v interiéru budovy ZVHS pracoviště Nový Jičín ze dne 1.12.2005.
- Stavebně technická dokumentace - Garáže SMS Nový Jičín, ul.D. Bystřiny 9, zak.č.26/95.
- Souhlas s provedením ohlášené stavby „výměna garážových vrat a dveří u budovy garáží“ vydaný Městským úřadem Nový Jičín dne 13.6.2007, č.j. SÚ/45554/2007.
- Ohlášení drobných stavebních úprav v areálu ZVHS Pracoviště Nový Jičín - předláždění nádvoří mezi objekty garaží a pracovištěm ze dne 24.11.2008.
- Souhlas s provedením ohlášené stavby „stavební úpravy v areálu ZVHS Pracoviště Nový Jičín - předláždění nádvoří mezi objekty garaží a pracovištěm“ vydaný dne 8.12.2008 Městským úřadem Nový Jičín, č.j. ÚPS/81785/2008.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Nový Jičín
Katastrální území: Nový Jičín-Horní Předměstí (707431)

List vlastnictví číslo: 6252

Vlastník:

Česká republika
Právo hospodařit s majetkem státu:
Povodí Odry, státní podnik
Varenská 3101/49, Ostrava, Moravská Ostrava, 701 26

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitost v katastrálním území Nový Jičín -Horní Předměstí, obec Nový Jičín, v okrese Nový Jičín, kraj Moravskoslezský, tvořená stavbou s č.p. 2153, evidovanou v katastru nemovitostí v druhu objekt občanské vybavenosti, nacházející se na parcele č. St.464/18, stavbou bez čp/če, evidovanou v katastru nemovitostí v druhu objektu garáž, nacházející na parcele č. St.1703, venkovními úpravami na parcele č. St.464/18 a parcele č. 21/3, a dále pozemky, parcelami č. St.464/18, St.1703 a 21/3.

Parcela č. St.464/18 o výměře 357 m² je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Parcela č. St.1703 o výměře 90 m² je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Parcela č. 21/3 o výměře 66 m² je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha.

Oceňovaná nemovitost je zapsána ve prospěch vlastníka na LV č. 6252 pro katastrální území Nový Jičín-Horní Předměstí.

Nemovitost se nachází v souvisle zastavěném území města Nový Jičín, v blízkosti jeho centrální části, na ulici Dostála Bystřiny, budova č.p. 2153 je označena číslem orientačním 9.

Jedná se o lokalitu zastavěnou jak objekty užívanými pro potřeby individuálního a hromadného bydlení, tak objekty občanské vybavenosti a objekty užívanými pro potřeby živnostenského podnikání bez rušivých vlivů na své okolí.

6. Obsah posudku

Oddíl 1

a) Objekty

- 1) Budova č.p.2153 v k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí
- 2) Garáž na parc.č. St.1703 v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí
- 3) Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva
- 4) Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm
- 5) Přípojka kanalizace DN 200 mm
- 6) Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m
- 7) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
- 8) Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky
- 9) Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků
- 10) Opěrné zdi montované z prefa dílců

b) Pozemky

- 1) Pozemky, parc.č. St.464/18, St.1703, v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí
- c) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.
d) Ocenění porovnávací metodou

Oddíl 2

a) Pozemky

- 1) Pozemky, parc.č. St.464/18, St.1703, 21/3, v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Obec: Nový Jičín

Oddíl 1

Popisy objektů

a) Objekty

1) Budova č.p.2153 v k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí

Jedná se o nepodsklepený objekt zděné konstrukce o jednom nadzemním podlaží se šikmým sedlovým krovem. Prostor obestavěný střešní konstrukcí není využit na podkroví.

Stáří objektu a stavebně technický stav:

Objekt byl vybudován asi v roce 1955 jako provizorium pro ubytování stavebních dělníků.

V roce 1975 až 1976 byla provedena přestavba objektu pro potřeby Oblastní státní meliorační správy Ostrava, jenž objekt získala do svého vlastnictví v roce 1974.

V rámci přestavby byl změněn účel užívání objektu na kanceláře, bylo provedeno stavební dokončení do té doby nedokončených konstrukcí objektu, bylo vybudováno hygienické a sociální zařízení objektu.

V roce 1978 byla provedena plynofikace objektu.

Na základě ohlášení stavebních úprav a rozhodnutí Městského úřadu Nový Jičín o jejich přípustnosti bylo v roce 2004 provedeno zateplení objektu tepelně izolačním obkladem obvodových stěn, byla provedena výměna původních dřevěných oken za okna plastová, byla provedena nová krytina krovů a nově byl proveden okapový chodník kolem objektu.

V roce 2006 byla na základě ohlášení drobných stavebních úprav ze dne 1.12.2005 provedena celková rekonstrukce hygienických zařízení, rekonstrukce kuchyně, podlah v místnostech kanceláří, byl osazen nový zdroj teplé vody a veškeré hygienické vybavení - umývadlo, sprchový kout, WC.

V roce 2007 byla provedena oprava dveří.

Jedná se udržovanou stavbu, ke dni ocenění se objekt nachází v dobrém stavebně technickém stavu bez zjevných závad nebo nedostatků a za účelem dalšího užívání objekt nevyžaduje provedené jakýchkoliv oprav nebo stavebních prací.

Dispoziční uspořádání objektu:

Jedná se o nepodsklepený objekt o jednom nadzemním podlaží tvořeným chodbou, pěti kanceláři, kuchyňkou a koupelnou s WC.

Popis jednotlivých konstrukcí objektu:

Objekt je vybudován na betonových základech izolovaných proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce a obvodové zdivo jsou vyzdívané z cihel tloušťky 30 cm, obvodové stěny jsou opatřeny tepelně izolačním obkladem a novou fasádou. Sokl je obložen keramickým obkladem. Vnitřní povrchy stěn jsou opatřeny vápennými omítkami, stěny koupelny s WC a stěna kuchyně za kuchyňskou linkou je obložena keramickým obkladem.

Stropy místností mají rovné podhledy, podlahy kanceláří jsou pokryty textilními krytinami, podlaha chodby je pokryta teracovou dlažbou, v koupelně s WC je podlaha tvořena keramickými dlaždicemi. Krov domu je sedlový dřevěné konstrukce, je pokrytý živičnou krytinou a opatřený klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu.

Dveře jsou dřevěné, hladké plné i prosklené, okna jsou plastová.

Objekt je vytápěn lokálně kamny plynovými, je proveden rozvod elektrické energie, rozvod studené i teplé vody, zdrojem teplé vody je elektrický boiler, rozvod vnitřní kanalizace ze všech hygienických zařízení a rozvod zemního plynu.

Kuchyňka není vybavena sporákem, pouze elektrickým vařičem. V koupelně se nachází umývadlo a sprchový kout. Záchod je standardní splachovací.

V objektu je proveden rozvod veřejného telefonu.

Objekt je nepronajatý.

Ve smyslu § 22 odstavec 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. je pro potřeby zjištění administrativní ceny objektu uvažováno, že se jedná o objekt s příslušenstvím, jenž lze v místě pronajmout a technický stav objektu a příslušenství toto umožňuje.

Zjištění administrativní ceny se provede kombinací nákladového a výnosového způsobu při čemž nájemné je uvažováno ve výši obvyklého nájemného.

2) Garáž na parc.č. St.1703 v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený objekt zděné konstrukce, o jednom nadzemním podlaží, se šikmým pultovým krovem.

Stáří objektu a stavebně technický stav:

Objekt garáže je užíván od roku 1996, v roce 2007 byla provedena výměna garážových vrat a dveří, ke dni ocenění se objekt nachází v dobrém stavebně technickém stavu.

Dispoziční uspořádání objektu:

Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt s krovem neumožňujícím zřízení podkroví.

1. nadzemní podlaží je tvořeno dvěma místnostmi pro parkování motorových vozidel, a dvou skladovacích místnostmi.

Popis jednotlivých konstrukcí objektu:

Objekt garáže je vybudován na betonových základech opatřených izolacemi proti zemní vlhkosti.

Svislé konstrukce o obvodové zdivo jsou vyzdívané v tloušťce 35 cm, stěny jsou opatřeny vnitřními vápennými omítkami a břizolitovou fasádou.

Pultový krov dřevěné konstrukce je pokryt živičnou krytinou a je opatřen klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu.

Podlahy jsou betonové, vrata a dveře jsou dřevěná, v objektu je proveden rozvod elektrické energie.

Objekt je bez oken, prosvětlení místností je zajištěno sklobetonovými tvárnici.

3) Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Jedná se o zpevněnou plochu z dlaždic betonových 50/50/6 nacházející se v prostoru mezi objektem pracoviště a objektem garáží o výměře 135 m².

Plocha byla vybudována v roce 1995. V roce 2008 bylo provedena její oprava spošívající v předláždění původní dlažbou.

4) Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm

Jedná se o zpevněnou plochu s povrchem asfaltovým v průjezdu spojujícího ulici D.Bystřiny a nádvoří mezi objektem pracoviště a objektem garáží.

Asfaltová plocha o výměře 49,50 m² je užívána od roku 2008.

5) Přípojka kanalizace DN 200 mm

Jedná se o dešťovou kanalizaci včetně kanalizační vpusti sloužící k odkanalizování nádvoří mezi objektem pracoviště a objektem garáží.

Délka kanalizace je 48,00 m. kanalizace je užívána od roku 1995.

6) Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m

Jedná se o dva kusy kanalizačních šachet jenž jsou součástí dešťové kanalizace sloužící k odkanalizování nádvoří mezi objektem pracoviště a objektem garáží.

Kanalizační šachty jsou užívány od roku 1995.

7) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Jedná se o plot z drátěného pletiva na ocelové sloupky.

Pohledová plocha plotu je 1,50m x 60,00 m, oplocení je užíváno od roku 2008.

8) Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Jedná se o uliční oplocení areálu ZVHS Pracoviště Nová Jičín - plot svařovaný z ocelových profilů.

Výška plotu je 1,00m, délka plotu je 13,40m, plot je užíván od roku 1995.

9) Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků

Jedná se o plotová vrata ocelová, svařovaná z profilů, u vjezdu do areálu ZVHS Pracoviště Nový Jičín.

Plotová vrata jsou užívána od roku 1995.

10) Opěrné zdi montované z prefa dílců

Jedná se o opěrné zídky lemující nádvoří mezi objektem pracoviště a objektem garáží.

Opěrné zdi jsou sestavené z prefabrikovaných betonových dílců, výška je 0,95 m, celková délka je 22,40m, konstrukce je užívána od roku 2008.

b) Pozemky

1) Pozemky, parc.č. St.464/18, St.1703, v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Stanovení ceny pozemků zastavěných stavbami pro potřebu ocenění nemovitosti kombinací nákladové a výnosové metody.

Oddíl 2

Popisy objektů

a) Pozemky

1) Pozemky, parc.č. St.464/18, St.1703, 21/3, v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí

Parcela č. St.464/18 o výměře 357 m² je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Parcela č. St.1703 o výměře 90 m² je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Parcela č. 21/3 o výměře 66 m² je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha.

Ocenění

Oddíl 1

a) Objekty

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Budova č.p.2153 v k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,120

Podlaží:

1.NP		
Výška:		2,70 m
Zastavěná plocha:	10,40×11,25	= 117,00 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	2,70 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	117,00 m ²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	2,70 × 10,40×11,25	=	315,90 m ³
Zastřešení	1,30/2×10,40×11,25	=	76,05 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	391,95 m ³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy včetně zemních prací – běžné základy s izolací	8,20 %	Standardní
2.	Svislé konstrukce – zděné tloušťky 30 cm	17,40 %	Standardní
3.	Stropy – rovný podhled	9,30 %	Standardní
4.	Krov, střecha – krov sedlový	7,30 %	Standardní
5.	Krytiny střech – živičná	2,10 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – úplné střechy z pozinkovaného plechu a parapetů	0,60 %	Standardní
7.	Úprava vnitřních povrchů – vápenná omítka	6,90 %	Standardní
8.	Úprava vnějších povrchů – zateplená fasáda, obklad stěn	3,30 %	Nadstandardní
9.	Vnitřní obklady keramické – sociální zařízení, kuchyně	1,80 %	Standardní
10.	Schody	2,90 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře – hladké, plné nebo prosklené	3,10 %	Standardní
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13.	Okna – plastová	5,20 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
14.	Povrchy podlah – keramické dlažby, textilní krytina	3,20 %	Standardní
15.	Vytápění – lokální, plynová kamna	4,20 %	Podstandardní
16.	Elektroinstalace – světelná i motorová	5,70 %	Standardní
17.	Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18.	Vnitřní vodovod – rozvod studené i teplé vody	3,20 %	Standardní
19.	Vnitřní kanalizace – odpady ze všech hygienických zařízení	3,10 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod – zemní plyn	0,20 %	Standardní
21.	Ohřev vody – bojler	1,70 %	Standardní
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení – WC splachovací, sprchový kout, umývadla	3,00 %	Standardní
24.	Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25.	Ostatní – telefon	5,90 %	Standardní
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄:

1,0000

Úprava koeficientu K₄:

8.	Úprava vnějších povrchů	$0,54 \times 3,30 \%$	+	0,0178
10.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	-	0,0290
15.	Vytápění	$-0,54 \times 4,20 \%$	-	0,0227
17.	Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	-	0,0030
24.	Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	-	0,0140

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 0,9491

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):

2 807,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁:

× 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :

× 0,9764

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :

× 1,0778

Koeficient vybavení stavby K₄:

× 0,9491

Polohový koeficient K₅:

× 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i:

× 2,1200

Základní jednotková cena upravená: = 5 860,18 Kč/m³

Základní cena upravená: $391,95 \text{ m}^3 \times 5 860,18 \text{ Kč/m}^3$ = 2 296 897,55 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní

$58 / (58 + 92) \times 100 = 38,667 \%$

$38,667 \% \times 8,20 \% / 0,9491$ + 3,341 %

2. Svislé konstrukce – standardní

$58 / (58 + 92) \times 100 = 38,667 \%$

$38,667 \% \times 17,40 \% / 0,9491$ + 7,089 %

3. Stropy – standardní

$58 / (58 + 92) \times 100 = 38,667 \%$

$38,667 \% \times 9,30 \% / 0,9491$ + 3,789 %

4. Krov, střecha – standardní

	$58 / (58 + 92) \times 100 = 38,667 \%$		
	$38,667 \% \times 7,30 \% / 0,9491$	+	2,974 %
5. Krytiny střech – standardní	$9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$		
	$18,000 \% \times 2,10 \% / 0,9491$	+	0,398 %
6. Klempířské konstrukce – standardní	$9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$		
	$18,000 \% \times 0,60 \% / 0,9491$	+	0,114 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní	$38 / (38 + 32) \times 100 = 54,286 \%$		
	$54,286 \% \times 6,90 \% / 0,9491$	+	3,947 %
8. Úprava vnějších povrchů – nadstandardní	$9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$		
	$18,000 \% \times 3,30 \% \times 1,54 / 0,9491$	+	0,964 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní	$7 / (7 + 33) \times 100 = 17,500 \%$		
	$17,500 \% \times 1,80 \% / 0,9491$	+	0,332 %
11. Dveře – standardní	$6 / (6 + 33) \times 100 = 15,385 \%$		
	$15,385 \% \times 3,10 \% / 0,9491$	+	0,503 %
13. Okna – standardní	$9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$		
	$18,000 \% \times 5,20 \% / 0,9491$	+	0,986 %
14. Povrchy podlah – standardní	$7 / (7 + 33) \times 100 = 17,500 \%$		
	$17,500 \% \times 3,20 \% / 0,9491$	+	0,590 %
15. Vytápění – podstandardní	$38 / (38 + 12) \times 100 = 76,000 \%$		
	$76,000 \% \times 4,20 \% \times 0,46 / 0,9491$	+	1,547 %
16. Elektroinstalace – standardní	$35 / (35 + 15) \times 100 = 70,000 \%$		
	$70,000 \% \times 5,70 \% / 0,9491$	+	4,204 %
18. Vnitřní vodovod – standardní	$7 / (7 + 33) \times 100 = 17,500 \%$		
	$17,500 \% \times 3,20 \% / 0,9491$	+	0,590 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní	$7 / (7 + 43) \times 100 = 14,000 \%$		
	$14,000 \% \times 3,10 \% / 0,9491$	+	0,457 %
20. Vnitřní plynovod – standardní	$35 / (35 + 15) \times 100 = 70,000 \%$		
	$70,000 \% \times 0,20 \% / 0,9491$	+	0,148 %
21. Ohřev vody – standardní	$7 / (7 + 23) \times 100 = 23,333 \%$		
	$23,333 \% \times 1,70 \% / 0,9491$	+	0,418 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	$7 / (7 + 33) \times 100 = 17,500 \%$		
	$17,500 \% \times 3,00 \% / 0,9491$	+	0,553 %
25. Ostatní – standardní	$7 / (7 + 23) \times 100 = 23,333 \%$		
	$23,333 \% \times 5,90 \% / 0,9491$	+	1,450 %

Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 34,394 %	
Odpčet opotřebení: 2 296 897,55 Kč × 34,394 %		- 789 994,94 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		= 1 506 902,61 Kč

Budova č.p.2153 v k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí – zjištěná cena:	1 506 902,61 Kč
---	------------------------

a.1.2) Garáž na parc.č. St.1703 v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí – § 8

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž: typ B

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,986

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,093

Podlaží:

1.NP		
Výška:		2,45 m
Zastavěná plocha: 12,50×7,15	=	89,38 m ²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	2,45 × 12,50×7,15	=	218,97 m ³
Zastřešení	(0,83+0,42)/2×12,50×7,15	=	55,86 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	274,83 m³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – betonové pásy z izolací	6,20 %	Standardní
2.	Obvodové stěny – zděné tloušťky 30 cm	30,10 %	Standardní
3.	Stropy – rovný podhled	26,20 %	Standardní
4.	Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5.	Krytina – asfaltová lepenka	5,70 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – klempířské konstrukce střechy a parapetů z pozinkovaného plechu	2,90 %	Standardní
7.	Úprava povrchů – omítky vnitřní i vnější	4,80 %	Standardní
8.	Dveře – dřevěné	2,70 %	Standardní
9.	Okna	1,40 %	Nevyskytuje se
10.	Vrata – dřevěná	6,80 %	Standardní
11.	Podlahy – beton	7,20 %	Standardní
12.	Elektroinstalace – světelná	6,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 : 1,0000

Úprava koeficientu K_4 :

9. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	–	0,0140
---------	-------------------------------------	---	--------

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : = **0,9860**

Ocenění:

Základní jednotková cena: 1 375,– Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K_4 : × 0,9860

Polohový koeficient K_5 : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,0930

Základní jednotková cena upravená: = 2 979,46 Kč/m³

Základní cena upravená: 274,83 m³ × 2 979,46 Kč/m³ = **818 844,99 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 17 roků

Předpokládaná další životnost: 63 roků

Opotřebení: $100 \times 17 / (17 + 63) = 21,250 \%$

Odpčet opotřebení: 818 844,99 Kč × 21,250 % – 174 004,56 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **644 840,43 Kč**

Garáž na parc.č. St.1703 v k.ú. Nový Jičín-Horní

Předměstí – zjištěná cena: **644 840,43 Kč**

a.1.3) Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva: 135,00 m²

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,256

Ocenění

Základní cena: 135,00 m² × 205,– Kč/m² 27 675,– Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2560

Cena stavby: = **65 556,54 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 18 roků

Předpokládaná další životnost: 42 roků

Opotřebení: $100 \times 18 / (18 + 42) = 30,000 \%$

Odpčet opotřebení: 65 556,54 Kč × 30,000 % – 19 666,96 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **45 889,58 Kč**

Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

– zjištěná cena:

45 889,58 Kč

a.1.4) Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.3. Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm: $3,30 \times 15,00 = 49,50 \text{ m}^2$

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,256

Ocenění

Základní cena: $49,50 \text{ m}^2 \times 220,- \text{ Kč/m}^2$

10 890,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

$\times$ 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i :

$\times$ 2,2560

Cena stavby:

= 25 796,23 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 45 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 45) = 10,000 \%$

Odpočet opotřebení: $25 796,23 \text{ Kč} \times 10,000 \%$

$-$ 2 579,62 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 23 216,61 Kč

Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm – zjištěná

cena:

23 216,61 Kč

a.1.5) Přípojka kanalizace DN 200 mm – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm: 48,00 m

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,314

Ocenění

Základní cena: $48,00 \text{ m} \times 1 450,- \text{ Kč/m}$

69 600,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

$\times$ 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i :

$\times$ 2,3140

Cena stavby:

= 169 107,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 18 roků

Předpokládaná další životnost: 62 roků

Opotřebení: $100 \times 18 / (18 + 62) = 22,500 \%$

Odpočet opotřebení: $169\,107,12 \text{ Kč} \times 22,500 \%$

– 38 049,10 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 131 058,02 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm – zjištěná cena:

131 058,02 Kč

a.1.6) Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m: 2 ks

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,314

Ocenění

Základní cena: $2 \text{ ks} \times 7\,500,- \text{ Kč/ks}$

15 000,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,3140

Cena stavby:

= 36 445,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 18 roků

Předpokládaná další životnost: 62 roků

Opotřebení: $100 \times 18 / (18 + 62) = 22,500 \%$

Odpočet opotřebení: $36\,445,50 \text{ Kč} \times 22,500 \%$

– 8 200,24 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 28 245,26 Kč

Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka

2.00 m – zjištěná cena:

28 245,26 Kč

a.1.7) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr: $60,00 \times 1,50 = 90,00 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,120

Ocenění

Základní cena: $90,00 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$

21 600,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,1200

Cena stavby:

= 48 081,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 22 roků

Opotřebení: $100 \times 8 / (8 + 22) = 26,667 \%$

Odpočet opotřebení: $48\,081,60 \text{ Kč} \times 26,667 \%$

– 12 821,92 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 35 259,68 Kč

**Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr –
zjištěná cena:**

35 259,68 Kč

a.1.8) Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.3.1 Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky: $1,00 \times 13,40 = 13,40 \text{ m}^2$

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,120

Ocenění

Základní cena: $13,40 \text{ m}^2 \times 840,- \text{ Kč/m}^2$

11 256,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,1200

Cena stavby:

= 25 055,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 18 roků

Předpokládaná další životnost: 22 roků

Opotřebení: $100 \times 18 / (18 + 22) = 45,000 \%$

Odpočet opotřebení: $25\,055,86 \text{ Kč} \times 45,000 \%$

– 11 275,14 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 13 780,72 Kč

**Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky –
zjištěná cena:**

13 780,72 Kč

a.1.9) Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků: 1 ks

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,120

Ocenění

Základní cena: $1 \text{ ks} \times 3\,700,- \text{ Kč/ks}$

3 700,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1200
Cena stavby:	=	8 236,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 18 roků

Předpokládaná další životnost: 12 roků

Opotřebení: $100 \times 18 / (18 + 12) = 60,000 \%$

Odpčet opotřebení: 8 236,20 Kč $\times$ 60,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

–	4 941,72 Kč
=	3 294,48 Kč

Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků – zjištěná cena:

3 294,48 Kč

a.1.10) Opěrné zdi montované z prefa dílců – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců: $0,95 \times 22,40 = 21,28 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 242052 Zdi a valy samostatné

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.5 zdi a valy samostatné

Koeficient změny ceny stavby: 2,318

Ocenění

Základní cena: $21,28 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 2 850,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$

60 648,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3180

Cena stavby:

= **147 611,17 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 45 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 45) = 10,000 \%$

Odpčet opotřebení: 147 611,17 Kč $\times$ 10,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

–	14 761,12 Kč
=	132 850,05 Kč

Opěrné zdi montované z prefa dílců – zjištěná cena:

132 850,05 Kč

Ceny objektů bez odpčtu opotřebení:

1) Budova č.p.2153 v k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí	2 296 897,55 Kč
2) Garáž na parc.č. St.1703 v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí	818 844,99 Kč
3) Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva	65 556,54 Kč
4) Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm	25 796,23 Kč
5) Přípojka kanalizace DN 200 mm	169 107,12 Kč
6) Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m	36 445,50 Kč

7) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	48 081,60 Kč
8) Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky	25 055,86 Kč
9) Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků	8 236,20 Kč
10) Opěrné zdi montované z prefa dílců	147 611,17 Kč
Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem:	3 641 632,76 Kč
Cena po zaokrouhlení:	3 641 630,- Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Budova č.p.2153 v k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí	1 506 902,61 Kč
2) Garáž na parc.č. St.1703 v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí	644 840,43 Kč
3) Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva	45 889,58 Kč
4) Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm	23 216,61 Kč
5) Přípojka kanalizace DN 200 mm	131 058,02 Kč
6) Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m	28 245,26 Kč
7) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	35 259,68 Kč
8) Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky	13 780,72 Kč
9) Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků	3 294,48 Kč
10) Opěrné zdi montované z prefa dílců	132 850,05 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	2 565 337,44 Kč
Cena po zaokrouhlení:	2 565 340,- Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Pozemky, parc.č. St.464/18, St.1703, v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 400,- Kč.

Cena je určena podle písm. i): okresní město.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska

účelu užití stavby	+	42 %	×	1,420
--------------------	---	------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
----------------------------------	---	------	---	-------

Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,120
--	---	-------

Koeficient prodejnosti K _p : (Obchod)	×	1,008
--	---	-------

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
Zastavěná plocha	st.464/18	117	400,-	1 335,1726	156 215,19
Zastavěná plocha	st.1703	90	400,-	1 335,1726	120 165,53
Součet:		207			276 380,72

Pozemky, parc.č. St.464/18, St.1703, v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí – zjištěná cena:

276 380,72 Kč

c) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Pro potřeby výnosového ocenění nemovitosti je uvažováno, že nemovitost se nachází ve stabilizované lokalitě.

Oceňovaný objekt má vzhledem ke svému charakteru a stavebně technickému stavu omezené rozvojové možnosti.

Obvyklé nájemné je pro potřeby ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu uvažováno na základě provedeného porovnání s nabídkami pronájmů objektů srovnatelného charakteru (objektů pro garážování), v dané, nebo srovnatelné lokalitě, zjištěných z nabídek realitních kanceláří v I. čtvrtletí roku 2013.

Pro potřeby porovnání jsou použity nájem požadované za pronájem následujících nemovitostí:

1)

Pronájem, kancelář, 7 000 m²

Celková cena: 700 000 Kč za měsíc
včetně provize

Cena za m²: 100 Kč za m²/měsíc (1 200 Kč za m²/rok)

Poznámka k ceně: Cena bez energií

Adresa: Poděbradova, Nový Jičín

Datum aktualizace: 09.01.2013

ID zakázky: 260315

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 4 včetně 1 podzemního

Podlaží umístění: 1. podlaží

Plocha zastavěná: 2 710 m²

Plocha užitná: 7 000 m²

Plocha podlahová: 8 000 m²

Plocha pozemku: 4 984 m²

Sklep: 1 000 m²

Parkovací stání: 10x

Rok rekonstrukce: 2009

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: MHD

Zařízeno: Částečně

Popis:

Nabízíme k pronájmu kancelářské, výrobní a skladovací prostory nedaleko centra města. Kanceláře jsou od velikosti 8m² - 60m² a jsou částečně vybavené, výrobní prostory jsou o velikostech 200 - 800m² - je zde vlastní odvětrávání a klimatizace. Rozsáhlý komplex má vlastní přístup a parkováním, možnost příjezdu i pro kamiony. Dlouhodobé pronájmy jsou vítané. K dispozici ihned.

Kontaktovat

M&M reality holding, a.s.

Krakovská 1675/2, 11000 Praha

2)

Pronájem, kancelář, 189 m²

Celková cena: 21 500 Kč za měsíc

Cena za m²: 114 Kč za m²/měsíc (1 368 Kč za m²/rok)

Adresa: Svatopluka Čecha, Nový Jičín

Datum aktualizace: 01.03.2013

ID zakázky: 9952012

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový
Podlaží počet: 2
Plocha užitná: 189 m²
Plocha pozemku: 189 m²
Parkovací stání: 4x

Popis:

Pronájem reprezentativní komerční budovy v Novém Jičíně, ul. Svatopluka Čecha. Dvoupodlažní budova prošla celkovou rekonstrukcí a je ve výborném stavu. Celková plocha objektu je cca 189m² z toho kanceláře 128m². V 1.NP kancelář o velikosti 45,3m² (může být rozdělena na 2 kanceláře 22m² a 23,3m² – každá má svůj vchod), kuchyňka, toaleta. V 2.NP jsou kanceláře o výměře 33,1m² a 50,15m² (opět můžou být rozděleny na 4 samostatné kanceláře se samostatným vchodem o velikosti 16,6m², 16,5m², 24,4m² a 25,75m²), dále toaleta a koupelna. Ve všech místnostech jsou koberce, stropní světla a vertikální žaluzie. Každá kancelář má svůj elektroměr. Teplo a voda se rozpočítává dle m². Parkování zajištěno, příjezd do dvora domu. Cena za pronájem kanceláře 1.500,-Kč/m²/rok (cena bez společných prostor, DPH, a energií). Cena za celý objekt cca 21.500,-Kč/měsíčně bez DPH a služeb. Doporučuji prohlídku. Budova se nachází na strategickém místě, v blízkosti FÚ, nedaleko od centra města.

Kontaktovat

Claris realitní kancelář s.r.o.
K Nemocnici 166/14, 74101 Nový Jičín

3)

Pronájem, kancelář, 50 m²

Celková cena: 4 250 Kč za měsíc
Cena za m²: 85 Kč za m²/měsíc (1 020 Kč za m²/rok)
Poznámka k ceně: + energie cca 3000,- + provize RK
Adresa: Nový Jičín
Datum aktualizace: 21.02.2013
ID zakázky: 49543
Budova: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Typ domu: Patrový
Plocha užitná: 50 m²
Parkovací stání: 2x
Topení: Ústřední plynové
Elektřina: 230V

Popis:

Pronájem komerčních prostor v Novém Jičíně o velikosti 50 m² složených ze 2 místností + sociální zařízení. Prostory se nacházejí ve druhém patře. Parkování na této ulici je velmi dobré ve vlastním dvoře. Dostupnost do centra 2 minuty. Volný ihned.

Kontaktovat

Realitní kancelář STING, s.r.o.
5. května 720/20, 74101 Nový Jičín

4)

Pronájem, kancelář, 28 m²

Celková cena: 5 000 Kč za měsíc
včetně provize
Cena za m²: 179 Kč za m²/měsíc (2 148 Kč za m²/rok)
Poznámka k ceně: Bez energií (1.000,-Kč)
Adresa: Husova, Nový Jičín
Datum aktualizace: 08.03.2013
ID zakázky: 309032
Budova: Cihlová
Stav objektu: Dobrý
Umístění objektu: Centrum obce
Typ domu: Patrový
Podlaží počet: 4 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění: 1. podlaží
Plocha užitná: 28 m²
Plocha podlahová: 28 m²
Rok rekonstrukce: 2011
Voda: Dálkový vodovod
Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace
Telekomunikace: Telefon, Internet
Elektřina: 230V
Doprava: MHD
Zařízeno: Ano

Popis:

Nabízíme k pronájmu nebytový prostor nedaleko centra Nového Jičína. Prostor je zvláště vhodný jako kancelář menší firmy nebo prodejní místo komodity s malými skladovacími nároky, popřípadě k poskytování služeb. Možná úprava vnitřních prostor a vybavení, připojení k net. Kauce 10.000,- Kč a jeden nájem za zprostředkování. Možnost fakturace dle požadavků zájemce. Prohlídka prostor nutná.

Kontaktovat

M&M reality holding, a.s.
Krakovská 1675/2, 11000 Praha

Na základě zjištěných skutečností, a s ohledem na výraznou převahu nabídky nad reálnou poptávkou, projevující se mimo jiné skutečností, že prostory nabízené k pronájmu jsou nepronajaty již dlouhodobě, je jako obvyklé nájemné uvažována částka 850,-- Kč/m²/rok podlahové plochy kanceláří a 400,-- Kč/m²/rok podlahové plochy garáží a skladů.

Roční nájemné:

	Výměra	Roční nájemné	
Kancelářské plochy:			
Kanceláře	93,00 m ²	800,– Kč/m ²	74 400,– Kč
Ostatní plochy:			
Sklady a gatáže	71,00 m ²	400,– Kč/m ²	28 400,– Kč
Roční nájemné celkem:			102 800,– Kč

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: 41 120,-- Kč

Stavba i pozemek má stejného vlastníka – nájemné se sníží o 5 % ceny pozemku

Cena zastavěné části pozemku: 276 380,72 Kč

Snížení nájemného ve výši 5 % z ceny pozemku: + 13 819,04 Kč

Odpčet ročního nájemného celkem: 54 939,04 Kč

Výpočet výnosové ceny:

Podle § 23, odst. 4 celková výše odpčtu nájemného nesmí být vyšší než 50 % z nájemného.

Upravené roční nájemné: 102 800,-- Kč × 50 % = 51 400,-- Kč

Účel užití stavby: Nemovitosti pro administrativu

Míra kapitalizace: 6,5 %

+0,5 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením
pronájmu celkové podlahové plochy u staveb
oceňovaných podle § 22 odst. 2

/ 7,00 %

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV): 734 285,71 Kč

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: C – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem bez K_p (CN): = 2 565 337,44 Kč

Vzorec pro výpočet ceny: CV + 0,20 × | CV – CN |

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:

1 100 496,06 Kč

d) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací cena nemovitosti jako celku se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase.

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, je pro účely porovnání možné využít také nabídkové ceny obdobných nemovitostí v dané, nebo srovnatelné lokalitě, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří.

V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitostmi srovnatelnými svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná porovnávací cena se zohledněním situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti ke dni ocenění.

Pro účely tohoto posudku o ceně nemovitosti jsou pro potřebu porovnání použity nemovitosti obdobného charakteru, nabízené na trhu s nemovitostí v 1. čtvrtletí roku 2013.

Rozdíly v poloze, stavebně technickém stavu, vybavení, jsou zohledněny v porovnávací tabulce.

Vzhledem ke skutečnosti, že u porovnávacích nemovitostí je známa pouze nabídková cena a lze předpokládat, že skutečná cena dosažená při prodeji bude, vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi charakterizované značně omezenou reálnou koupěschopnou poptávkou, i výrazně nižší, je tato nabídková cena upravena, objektivizována, na pramen ceny koeficientem K_{pramen} .

Nabídkové ceny nemovitostí jsou upraveny, sníženy, o uvažovanou cenu pozemků s ohledem na skutečnost, že rovněž oceňovaný objekt s příslušenstvím je v tomto oddíle znaleckého posudku oceňován bez pozemků.

Srovnávací nemovitosti :

Nemovitost č. 1)

Prodej, kancelář, 930 m²

Cena: 7 500 000,- Kč

Adresa: Zborovská, Nový Jičín

Datum vložení: 22.03.2013

Datum aktualizace: 10.08.2011

ID zakázky: 103400

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Plocha užitná: 930 m²

Plocha pozemku: 335 m²

Popis:

Prvorepubliková vila pro reprezentativní sídlo firmy v centru Nového Jičína, v areálu TONAK a.s., u hlavního tahu z D47 na Valašské Meziříčí. Čtyřpodlažní část, podsklepená vila, už. pl. 930 m², z toho: kancelářské pl. 673 m². 22 kanceláří se zázemím, 2 archívy, býv. počítačový sál. Pozemek 335 m². Možnost využití jako sídlo firmy, admin. budovu, provozovnu služeb, zdravotnické zařízení.

Kontaktovat

GAVLAS, spol. s r.o.

Havlíčkovy nábřeží 2728/38, 70200 Ostrava

Předpokládaná cena pozemku: 335 m² x 900,- Kč/m² = 301 500,- Kč

Cena upravená: 7 198 500,- Kč

Nemovitost č. 2)

Prodej, kancelář, 1 297 m²

Cena: 4 200 000,- Kč

Adresa: Zborovská, Nový Jičín

Datum vložení: 16.04.2010

Datum aktualizace: 22.03.2013

ID zakázky: 103399

Budova: Smíšená

Stav objektu: Dobrý
Typ domu: Patrový
Plocha užitná: 1 297 m²
Plocha pozemku: 533 m²

Popis:

Administrativně provozní budova a zdravotní středisko v centru Nového Jičína, v areálu TONAK a.s., u hlavního tahu z dálnice D47 na Valašské Meziříčí. Admin. provozní budova, celková užitná plocha 550 m², z toho: kancelářské pl. 236 m². Zdravotní středisko, celková užitná plocha 747 m², z toho: ordinace 673 m². Zdravotní středisko část pronajato. Pozemek 533 m². Možné využití: administrativní budovy, sídla firem, provozovny služeb, zdrav. střediska atd.

Kontaktovat

GAVLAS, spol. s r.o.
Havlíčkovo nábřeží 2728/38, 70200 Ostrava
Předpokládaná cena pozemku: 533 m² x 900,- Kč/m² = 479 700,- Kč
Cena upravená: 3 720 300,- Kč

Nemovitost č. 3)

Prodej, kancelář, 135 m²

Celková cena: 2 300 000 Kč za nemovitost

včetně provize

Cena za m²: 17 038 Kč za m²

Adresa: Valašská, Nový Jičín

Datum aktualizace: 26.02.2013

ID zakázky: 269192

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 3

Plocha zastavěná: 108 m²

Plocha užitná: 135 m²

Plocha podlahová: 135 m²

Sklep: Ano

Parkovací stání: 5x

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Doprava: Silnice

Zařízeno: Ano

Popis:

Nabízíme k prodeji budovu, kterou lze využít jako obchodní prostory či kanceláře: 1.NP - dvě místnosti, 2.NP - tři místnosti, 3. NP - apartmán s vlastním soc. zařízením. Plastová okna, topení je zajištěno plynovým kotlem. Prodej včetně vybavení, v současnosti využívána jako kanceláře. Budova je vzdálena pěší chůzí 10 min od centra.

Kontaktovat

M&M reality holding, a.s.
Krakovská 1675/2, 11000 Praha
Předpokládaná cena pozemku: 108 m² x 800,- Kč/m² = 86 400,- Kč
Cena upravená: 2 213 600,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	K_{stav}	$K_{vybav.}$	K_{pramen}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Nemovitost č. 1)				7 198 500,- Kč	930,00 m ²
0,95	0,90	0,98	1,45	6 370,87 Kč	1,0
Nemovitost č. 2)				3 720 300,- Kč	1 297,00 m ²
0,95	0,90	1,00	1,45	2 313,68 Kč	1,0

Nemovitost č.3)				2 213 600,- Kč	135,00 m ²
1,00	1,15	1,10	1,35	9 601,54 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{mista} \times K_{stav} \times K_{vybav.} \times K_{pramen})$

Minimální jednotková cena za m ² :	2 313,68 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	6 095,36 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	9 601,54 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	6 095,36 Kč
Množství:	× 164,00 m ²

Porovnávací hodnota:	= 999 640,- Kč
-----------------------------	-----------------------

Oddíl 2

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Pozemky, parc.č. St.464/18, St.1703, 21/3, v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 400,- Kč.

Cena je určena podle písm. i): okresní město.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska

účelu užití stavby + 42 % × 1,420

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu + 10 % × 1,100

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,120

Koeficient prodejnosti K_p: (Obchod) × 1,008

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
Zastavěná plocha	St.464/18	357	400,-	1 335,1726	476 656,62
Zastavěná plocha	St.1703	90	400,-	1 335,1726	120 165,53
Součet:		447			596 822,15

§ 28 odst. 4 – Pozemky nezastavěné – skládky, skladové plochy, sportoviště a rekreační plochy apod.

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient úpravy dle §28 odst.4: × 0,500

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska

účelu užití stavby + 42 % × 1,420

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_i :			×	2,120
Koeficient prodejnosti K_p : (Obchod)			×	1,008

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
Ostatní plocha	21/3	66	400,-	667,5863	44 060,70

Součet cen všech typů pozemků: = 640 882,85 Kč

Pozemky, parc.č. St.464/18, St.1703, 21/3, v k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí – zjištěná cena: 640 882,85 Kč

b) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi.

Pro stanovení ceny pozemků porovnáním je možno využít údajů získaných na základě zodpovědného srovnání cen již realizovaných prodejů, případně, pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, porovnání s cenami obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, získanými z inzerce a nabídek realitních kanceláří, při čemž se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy, dostupnosti, případně stavebně technické připravenosti pozemku.

Závěrem provedeného šetření je odhadovaná porovnávací cena se zohledněním situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti ke dni ocenění.

Pro porovnání oceňované nemovitosti jsou použity pozemky nabízené na trhu s nemovitostmi v dané či srovnatelné lokalitě v 1. čtvrtletí r. 2013.

Jedná se o pozemky srovnatelného určení, rozdílnost polohy, přístupu, stavebně technické připravenosti (dosažitelnosti inženýrských sítí) je zohledněna v následujících porovnávacích tabulkách.

Vzhledem ke skutečnosti, že u porovnávacích nemovitostí jsou známy pouze nabídkové ceny a lze, s ohledem na celkovou situaci na trhu s nemovitostmi, charakterizovanou výraznou převahou nabídky nad reálnou koupěschopnou poptávkou, předpokládat, že skutečná cena dosažená při prodeji bude i výrazně nižší, jsou tyto nabídkové ceny upraveny, objektivizovány, na pramen ceny koeficientem K_{pramen} .

Srovnávací nemovitosti:

Nemovitost č. 1)

Prodej, pozemek pro komerční výstavbu, 12 350 m²

Cena: 21 500 000,- Kč (1 740,- Kč za m²)

Adresa: Zborovská, Nový Jičín

Datum vložení: 28.04.2010

Datum aktualizace: 10.08.2011

ID zakázky: 103401

Plocha zastavěná: 2 706 m²

Plocha pozemku: 12 350 m²

Popis:

Pozemky 12.350 m² v centru Nového Jičína, u průtahu městem, hlavního tahu z dálnice D1 na Valašské Meziříčí. Pozemky celkem 12.350 m², z toho: plocha zastavěná nevyužívanými stavbami 2.706 m². Veškeré IS. Dle ÚP v zóně výroba a skladování - lehký průmysl.

Kontaktovat

GAVLAS, spol. s r.o.

Havlíčkově nábřeží 2728/38, 70200 Ostrava

Nemovitost č. 2)

Prodej, pozemek pro komerční výstavbu, 450 m²

Cena: 1 340 000,- Kč (2 978,- Kč za m²)

Cena zahrnuje: včetně právního servisu

Adresa: Nový Jičín

Datum vložení: 09.02.2011

Datum aktualizace: 23.05.2011

ID zakázky: 30423

Umístění objektu: Centrum obce

Plocha pozemku: 450 m²

Komunikace: Asfaltová

Popis:

Stavební parcela 450 m² v samotném centru města. Pozemek je vyasfaltován a je v těsné blízkosti náměstí u městského parkoviště. K pozemku je bezproblémový přístup po obecní komunikaci.

Kontaktovat

Realitní kancelář STING, s.r.o.

5. května 720/20, 74101 Nový Jičín

Nemovitost č.3)

Prodej, pozemek pro komerční výstavbu, 6 600 m²

Cena: 5 600 000,- Kč

Adresa: Loučka

Datum vložení: 28.02.2011

Datum aktualizace: 10.01.2012

ID zakázky: 318801

Plocha pozemku: 6 600 m²

Popis:

Lukrativní pozemek určený ke komerčním účelům o velikosti 6.600 m² nacházející se v centru Loučky u Nového Jičína. Příjezd k pozemku je po hlavní obecní komunikaci, na pozemku se nachází udržovaná stodola o rozloze 200 m² a veškeré inženýrské sítě – elektřina, voda, plyn. Pozemek je vzdálený cca 800 m od sjezdu z dálnice a cca 5 min. jízdy od centra Nového Jičína, u pozemku stojí místní a dálková autobusová doprava.

Kontaktovat

FOR YOU REALITY, s.r.o.

Nádražní 39/7, 73701 Český Těšín

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{přístup}$	$K_{vybav.}$	K_{pramen}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Nemovitost č.1)				21 500 000,- Kč	12 350,00 m ²
0,95	1,00	1,10	1,15	1 448,63 Kč	1,0
Nemovitost č.2)				1 340 000,- Kč	450,00 m ²
1,10	1,00	1,05	1,15	2 241,88 Kč	1,0
Nemovitost č.3)				5 600 000,- Kč	6 600,00 m ²
0,90	1,00	1,00	1,15	819,79 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{mista} \times K_{přístup} \times K_{vybav.} \times K_{pramen})$

Minimální jednotková cena za m²: 819,79 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 1 503,43 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 2 241,88 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 1 503,43 Kč

Množství: × 513,00 m²

Porovnávací hodnota: = 771 260,- Kč

C. Rekapitulace

Ceny podle cenového předpisu	
Cena pozemků	640 880,– Kč
Výnosová hodnota podle vyhlášky	1 100 500,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 741 380,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 770 900,– Kč

Na základě provedeného vyhodnocení trhu s obdobnými nemovitostmi je jako obvyklá cena nemovitosti, to je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, uvažována cena zjištěná porovnávací metodou po zaokrouhlení.

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 771 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionsedmsetsedmdesátjedentisíc Kč

Ostrava, 24. 3. 2013

Ing. Pavel Krámer
Nováčkova 729/29
700 30 Ostrava - Výškovice

