

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6505-108/2021



Stručný popis předmětu určení obvyklé ceny

o ceně provozního objektu č.p.351 na ulici Prusinovského v Kroměříži zapsaného na LV 12767 v k.ú. Kroměříž

Odhadce: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., Ing.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6505

OBVYKLÁ CENA	30 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.10.2021

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 26.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Zadání, odborná otázka zadavatele

ocenit nemovitost zapsanou na LV 12767 v k.ú.Kroměříž jako podklad pro potřebu dražbu

1.2. Účel určení obvyklé ceny

Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.10.2021 za přítomnosti znalce a zástupce majitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) SÚP města v platném znění
- 2) informace o nemovitosti - výpis z LV č.12767
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí a inzerované prodeje místních RK
- 4) podklady poskytnuté objednatelem
- 5) vlastní ZP č.3015-73/06 - 4 ze dne 23.3.2006

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Kroměříž, k.ú. Kroměříž
Adresa nemovité věci: Prusinovského 351, 767 01 Kroměříž

Vlastnické a evidenční údaje

PMS Reality a.s., RČ/IČO: 47676647, Pivovarská 261, 78833 Hanušovice, LV: 5689, podíl 1 / 1

Místopis

Bývalé okresní město Kroměříž na dálnici D1. Ve městě kompletní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Oceňovaná nemovitost v sousedství Velkého náměstí na ulici Prusinovského - viz. situace v příloze.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☒ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ 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: úzké centrum - historická část
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3082/1 Město Kroměříž, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž

Celkový popis nemovité věci

Prodejní objekt postavený na pozemku p.č.119/3 a 119/4 v k.ú.Kroměříž v jeho historickém centru na ulici Prusinovského cca 50 m od centrálního náměstí.Jedná se o dvě budovy tvořící volný funkční celek s přístupem a příjezdem z ulice Prusinovského. Budova čp.351 na pozemku p.č.119/4 podél ulice Prusinovského ve stávající řadové zástavbě s průjezdem do dvora na pozemku p.č.3735,ve dvoře budova bez čp. na pozemku p.č.119/3.Ve dvoře parkové stání pro cca 5 osobních automobilů.Zásobování prodejen v objektech pouze z ulice Prusinovského průjezdem do dvora! Dále objekt na pozemku p.č.119/2 vedený jako garáž příjezdná přes cizí pozemek p.č.119/1.

V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě,město Kroměříž má kompletní infrastrukturu

Popis nemovitostí:

Areál sestává z těchto hlavních objektů:

- 1) administrativní a prodejní budova na pozemku p.č.st.119/4
- 2) prodejní budova na pozemku p.č.st.119/3
- 3) budova garáže na pozemku p.č.119/2
- 4) zpevněné plochy na pozemku p.č.3735
- 5) pozemky vedené jako zastavěné plochy a plochy ostatní ve funkčním celku v obci, která nemá zpracovanou cenovou mapu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: nemovitost v památkově chráněném území	

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Komentář: Doklady o nájmu byly znalci k dispozici, dle sdělení objednatele je pronajímán v současné době pouze objekt na pozemku p.č.119/3. Objekt na pozemku p.č.119/4 je v současné době volný.

3.2. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. provozní objekt na p.č.119/4
- 1.2. provozní objekt na p.č.119/3

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. venkovní úpravy

3. Hodnota pozemků

- 3.1. pozemky

4. Výnosová hodnota

- 4.1. provozní objekt na LV 12767

5. Porovnávací hodnota

- 5.1. provozní objekt na LV12767

4. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na p.č.119/4

Věcná hodnota dle THU

a1) Provozní objekt na p.č.119/4

Objekt v řadové zástavbě ulice Prusinovského realizovaný v tradiční zděné technologii dle sdělení stávajícího vlastníka v roce 1965 ve vzniklé proluce v místě původně asanovaného objektu. Objekt s jedním podzemním a 4 nadzemními podlažími ,v I.PP plynová kotelna a skladové prostory,v I.NP prodejny a ve II. až IV.NP kanceláře vše se základním hygienickým vybavením na každém podlaží.

Betonové základy s funkční izolací,zdivo cihelné v tl.do 60 cm,betonové monolitické stropy,plochá střecha,krytina živičná,klempířské konstrukce z pozink.plechu,vnitřní omítky štukové,venkovní břízolitové od ulice a vápenné štukové s nátěrem ze dvora,betonové schody terasové,standartní vnitřní dlažby a obklady WC. Plynové ústřední topení,rozvody z ocel.trubek a plechové radiátory,standartní rozvody elektroinstalace a ZTI. Dveře dřevěné hladké,okna dřevěná zdvojená, v I.NP ocelové výkladce.Betonové podlahy,standartní terasová dlažba a PVC,v kancelářích volné koberce.Vnitřní vybavení - splachovací WC,umyvadla a sprchy.Vnitřní rozvody SLP,standartní odvětrání . Objekt v současné době k rekonstrukci.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
průměr	709,00 m ²
	709,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
průměr	229,00	3,50 m
	229,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem 4702 =	4 702,00
	Obestavěný prostor - celkem:	4 702,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	229
Užitná plocha (UP)	[m ²]	709
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	4 702,00

Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	37 616 000
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	50
Opotřeбенí	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	18 808 000

1.2. provozní objekt na p.č.119/3

Věcná hodnota dle THU

Obchodní objekt na p.č.119/3

Třípodlažní objekt postavený jako žb.monolitický skelet ve dvoře na pozemku p.č.119/4.V I.PP plynová kotelna,bar,herna se sociálním zařízením a skladové místnosti,v I. a II. NP prodejní prostory se sociálním zařízením pro zaměstnance.Objekt z roku 1969,betonové pasy a patky izolované,žb.monolit.tyčová konstrukce s vyzdívaným opláštěním.Stropy betonové monolitické,střecha zateplená s mírným sedlovým spádem,krytina živičná,klempířské konstrukce s pozink.plechu.Vnitřní i venkovní omítky vápenné,štukové s malbou a nátěrem,betonové schody,vnitřní dveře dřevěné,okna dřevěná zdvojená,betonové podlahy a PVC nebo volné koberce,ústřední topení kotlem na plyn,plechové radiátory.Standartní vnitřní rozvody elekztro 380/220 V,ZTI a ÚT..Vnitřní vybavení-splachovací WC,pisoáry,umyvadla.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
průměr	660,00 m ²
	660,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
průměr	276,00	3,50 m
	276,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem 3104 =	3 104,00
Obestavěný prostor - celkem:		3 104,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	276
Užitná plocha (UP)	[m ²]	660
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 104,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	24 832 000
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	12 416 000

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí a úpravy ve dvoře

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	31 224 000,00
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 561 200,00

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 3 000,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Kroměříž			
Popis:	Prodán zasít'ovaný stavební pozemek o výměře 872 m ² v Kroměříži - Vážany v roce 2019 2 000 000 Kč (2 293 Kč za m ²)			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku - lepší poloha		1,30		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - podobný pozemek		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 000 000	872	2 293,58	1,30	2 981,65

Název:	pozemek Kroměříž			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 492 m ² Dolnozahradská, Kroměříž 1 999 280 Kč (1 340 Kč za m ²) Nabízíme k prodeji stavební parcelu o celkové výměře 1492 m ² v Kroměříži, ul. Dolnozahradská. V okolí zahrady a rodinné domy. Příjezd po asfaltové obecní komunikaci. Tento pozemek je v uzemním plánu zařazen do výstavby rodinných domů (BV). Veškeré IS u pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		

velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku - lepší umístění	1,30			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku - lépe vybavený	1,50			
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek	1,20			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 999 280	1 492	1 340,00	2,11	2 827,40



Název:	pozemek Kroměříž			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 300 m ² Kroměříž, okres Kroměříž 1 855 000 Kč (1 427 Kč za m ²) Nabízíme k prodeji stavební pozemek v centru Kotojed, místní části Kroměříže. Pozemek s výměrou 1300 m ² je určen k výstavbě rodinného domu a je v bezprostředním dosahu sítí			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku - lepší umístění	1,50			
dopravní dostupnost -	1,10			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku - lépe vybavený	1,30			
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek	1,20			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 855 000	1 300	1 426,92	2,32	3 310,45



Minimální jednotková porovnávací cena	2 827 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 040 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 310 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	119/4	302	3 000,00		906 000
zastavěná plocha a nádvoří	119/3	316	3 000,00		948 000
zastavěná plocha a nádvoří	119/2	21	3 000,00		63 000
ostatní plocha	3735	260	3 000,00		780 000

Celková výměra pozemků

899

Hodnota pozemků celkem

2 697 000

4. Výnosová hodnota

4.1. provozní objekt na LV 12767

V současné době pouze nájemné ve dvorní části a to, za I.PP 15 000,- Kč měsíčně a za I.NP a II.NP 20 000,- Kč měsíčně . Toto nájemné je pod obvyklým nájemným.

Pojištění, daň z nemovitostí: odhad

současné pronájmy z nabídky RK

Pronájem obchodního prostoru 36 m² Kroměříž

15 000 Kč za měsíc (417 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu v centru Kroměříže obchodní prostory o výměře cca 36m²

Pronájem obchodního prostoru 160 m² Kovářská, Kroměříž

17 900 Kč za měsíc (1 343 Kč za m²/rok)

Nabízíme k pronájmu nebytový prostor v centru města Kroměříž - na Riegrově náměstí. Přístupný přímo z ulice s výlohou. Celková prodejní plocha je cca 160 m²

Pronájem kanceláře 130 m² Kroměříž

19 500 Kč za měsíc (1 800 Kč za m²/rok)

Pronájem souboru 3 kanceláří na ul. Malý Val.

Pronájem kanceláře 25 m² Velehradská, Kroměříž

6 000 Kč za měsíc (2 880 Kč za m²/rok)

Nabízíme k pronájmu nebytový prostor na ulici Velehradská v Kroměříži.

Pronájem obchodního prostoru 100 m² Kroměříž, okres Kroměříž

10 000 Kč za měsíc (1 200 Kč za m²/rok)

pronájem obchodních prostor

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	I.NP uliční část	160	3 000	40 000	480 000	6,00
2.	Provozní prostory	II.NP uliční část	183	2 000	30 500	366 000	6,00
3.	Provozní prostory	III.NP uliční	183	1 500	22 875	274 500	6,00

4.Provozní prostory	část IV.NP uliční	183	1 500	22 875	274 500	6,00
5.Provozní prostory	část I.PP dvorní část	220	1 000	18 333	220 000	6,00
6.Provozní prostory	I.NP dvorní	220	1 500	27 500	330 000	6,00
7.Provozní prostory	část II.NP dvorní	220	1 500	27 500	330 000	6,00
Celkový výnos za rok:					2 275 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 369
Reprodukční cena	RC	Kč	62 448 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 662
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 275 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 275 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	15 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	31 224
Opravy a údržba	2,50 % * RC	Kč/rok	1 561 200
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 607 424
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	667 576
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	11 126 267

5. Porovnávací hodnota

5.1. provozní objekt na LV12767

Oceňovaná nemovitá věc

Jednotková cena za podlahovou plochu se v lokalitě pohybuje v rozmezí od 20 do 30 tisíc Kč/m². podle vybavenosti a stavebnětechnického stavu objektu. Při podlahové ploše 1369 m² by se obvyklá cena mohla pohybovat v rozmezí od cca 25 do 30 mil. Kč.

Oceňovaný objekt je v průměrném stavebnětechnickém stavu, nutná celková rekonstrukce ale na lukrativním místě města. Jeho obvyklou cenu odhaduji při horní hranici.

Užitná plocha:	1 369,00 m ²
Obestavěný prostor:	7 806,00 m ³
Zastavěná plocha:	505,00 m ²
Plocha pozemku:	899,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	komerční prostory Kroměříž
Popis:	Prodej skladového prostoru 785 m ² Miličovo náměstí, Kroměříž

12 360 000 Kč (15 745 Kč za m²)

prodej komerčního areálu v centru Kroměříže. Nemovitost sestává ze tří prostorných hal, vhodných k lehké výrobě či jako skladovací prostory, dále z několika kanceláří z nichž je část momentálně pronajata. Mimo to zde naleznete další prostornou, oddělenou zděnou halu užívanou k parkování (část parkovacích míst pronajata), prostorný dvůr a menší zahrádku

Užitná plocha: 785,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,30
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - v horším a ST stav a vybavení	0,90
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší objekt, nabídka z 01/2021	1,30



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Celkový stav - v horším a ST stav a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší objekt, nabídka z 01/2021;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 360 000	785,00	15 745	1,23	19 366

Název: provozní objekt Kroměříž

Popis: Prodej obchodního prostoru 245 m² Prusinovského, Kroměříž 9 490 000 Kč k prodeji komerční budovu v samotném centru města Kroměříže na ulici Prusinovského. Budova nabízí ideální spojení Vašeho podnikání a bydlení v centru města.

Užitná plocha: 245,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - ve stejné poloze v rámci města	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - horší vybavení a ST stav	0,70
K6 Vliv pozemku	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost, nabídka z I/Q 2021	1,20



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - ve stejné poloze v rámci města; Celkový stav - horší vybavení a ST stav; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost, nabídka z I/Q 2021;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 490 000	245,00	38 735	0,53	20 530

Název: provozní objekt Kroměříž

Popis: Prodej obchodního prostoru 1 100 m² Kroměříž 23 000 000 Kč
Exkluzivní nabídka historického zděného obchodního objektu. Je zde provozován Club Slady, který disponuje rozlehlým sálem, kavárnou a zázemím. V oddělené

části objektu je v provozu zavedená restaurace se zahrádkou a zázemím. Nedílnou součástí objektu jsou kancelářské prostory, byt 3+1, byt 2+1, dále apartmán se sprchovým koutem a terasou

Užitná plocha: 1 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt v rámci města	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,20
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav - horší vybavení a ST stav	0,80
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt, nabídka z I.Q.2021	1,20



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt v rámci města; Poloha - v lepší poloze; Celkový stav - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt, nabídka z I.Q.2021;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
19 000 000	1 100,00	17 273	0,83	14 337

Název: objekt Kroměříž

Popis: dvoupodlažní nepodsklepený objekt se vstupem jednak z ulice Velehradské jednak ze dvorní strany z ulice kpt.Jaroše. V I.NP jsou dispozičně řešeny prodejní prostory se skladovým zázemím a sociálním zařízením. Prodejní prostory jsou rozděleny jednoduchou příčkou na dvě části z nichž jedna je užívána jako prodejna koupelnového příslušenství, druhá část byla v době prohlídky neužívaná. Schodištěm přístupným ze dvorní strany je řešen výstup do II.NP, kde jsou dispozičně řešeny kancelářské prostory se sociálním zázemím. Výstup do půdního prostoru je řešen pouze otvorem ve stropě II.NP.

Majetkoprávní vyrovnání 2020: 8 000 000,- Kč

Pozemek: 265,00 m²

Obestavěný prostor: 1 435,00 m³

Užitná plocha: 344,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vyrovnání podílů	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,20
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší objekt, index 2021/2020	1,40



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - vyrovnání podílů; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší objekt, index 2021/2020;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 000 000	344,00	23 256	1,08	25 116

Název:	provozní objekt Kroměříž			
Popis:	Prodej obchodního prostoru 240 m ² Moravcova, Kroměříž 8 900 000 Kč (37 083 Kč za m ²) Nabízíme k prodeji nemovitost na velmi zajímavé lokalitě v centru města Kroměříž.. Nemovitost s velkou bytovou jednotkou v 1 patře, možností vybudování další bytové jednotky ve 2 patře. V přízemí velké obchodní prostory. Možnost přestavby objektu i pro jiné účely (hotel, kanceláře,...). Velké nádvoří s možným parkováním a vnitřní zahrada.			
Užitná plocha:	240,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK x index CÚ	0,9*0,8 = 0,72			
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt v lepší poloze	1,00			
K3 Poloha - v lepším provedení a ST stavu	1,05			
K4 Provedení a vybavení	1,05			
K5 Celkový stav	1,05			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK x index CÚ 0,9*0,8 = 0,72; Velikosti objektu - oceňovaný objekt v lepší poloze; Poloha - v lepším provedení a ST stavu;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 900 000	240,00	37 083	0,81	30 037



Název:	provozní objekt Val. Meziříčí			
Popis:	Prodej kanceláře 613 m ² Polášková, Valašské Meziříčí 18 000 000 Kč (29 364 Kč za m ²) Prodej komerčního objektu v centru Valašského Meziříčí. Jedná se o dvě budovy s číslem popisným, objekt k bydlení a objekt občanské vybavenosti. Budovy jsou stavebně spojeny a tvoří funkční celek. V přízemí budovy se nachází kancelářské prostory přístupné ze dvora a provozovna lékárny, přístupná z hlavní ulice Polášková. Užitná plocha 1.NP činí 288m ² . V 2.NP jsou další prostory, které mohou sloužit jako kanceláře, drobná výroba, sklady případně jako učebny. Výměra těchto prostor ve 2.NP je 160m ² . K dispozici je dále půdní prostor (165m ²), kde je potenciál na vybudování bytových jednotek nebo jiných komerčních prostor. Jako zázemí je zde suterén, jehož součástí je kotlina, klenbový sklípek a další prostory jako skladovací. K dispozici je garáž a dílna přístupná ze dvora. Zatrávněné plochy o výměře 185m ² je možné využít jako parkoviště nebo zde postavit menší stavbu. Plocha je vedena v územním plánu jako zastavitelná. Dům je napojen na veškeré inž. sítě. V letech 93-95 proběhla celková rekonstrukce obou domů - nová střecha vč. krovu, fasáda, úprava a oprava rozvodů elektřiny a vody. Dále v roce 2013 proběhla výměna oken.			
Užitná plocha:	613,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
18 000 000	613,00	29 364	0,80	23 491

Název: provozní objekt Val. Meziříčí

Popis: Prodej kanceláře 1 m2 Náměstí, Valašské Meziříčí 18 500 000 Kč (18 500 000 Kč za m2)

Prodej reprezentativní budovy situované na hlavním náměstí města Valašského Meziříčí. Jedná se o částečně podsklepenou zděnou, řadovou, dvoupatrovou budovu, která v r. 2015 prošla kompletní rekonstrukcí vč. střechy, rozvodů energií apod.. Stavba disponuje půdními prostory, ve kterých lze vybudovat další bytové jednotky. Součástí je dvůr, který je možné podle potřeby využít jako zahrádku či parkoviště. Vstup do budovy je z frekventované ulice centrálního náměstí. Budova je napojená na veškeré IS, kamerový a zabezpečovací systém. Každé podlaží má vlastní měřidla energií. Vytápění řešeno plynovými kotly. Prostory lze využít k jakýmkoliv komerčním účelům, např. obchod, kanceláře, sídlo firmy, různé služby apod. Přízemí bylo v minulost využíváno jako restaurace (možnost využití stylového klenutého sklípku a zahrádky), vrchní patro pak jako kanceláře.

Užitná plocha: 250,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení	0,60
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
18 500 000	250,00	74 000	0,36	26 640

Název: provozní objekt Vsetín

Popis: Prodej obchodního prostoru 405 m2 Mostecká, Vsetín 12 090 000 Kč (29 852 Kč za m2)

k prodeji víceúčelový objekt ve Vsetíně. Nachází se na ul. Mostecká, v blízkosti náměstí a kruhového objezdu, velmi frekventovaných silnic. Budova je dispozičně členěna na 1. podzemní podlaží-suterén s výměrou užitné plochy 135m² a vlastním vstupem i ze zadní části budovy. 1. nadzemní podlaží 100m², dříve využíváno jako herna, 2. nadzemní podlaží má 116m². Ve 3 a posledním nadzemním podlaží se nachází byt dispozičně 2+1 s výměrou 54m². Na pozemku o celkové rozloze 309m², je zastavěná plocha budovy 208m². Užitná plocha kompletní v celé budově činí 405m². K objektu patří vlastní parkovací místa vzadu za budovou.

Užitná plocha: 405,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 090 000	405,00	29 852	0,80	23 882

Minimální jednotková porovnávací cena	14 337 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 925 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 037 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	22 925 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 369,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	31 384 325 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na p.č.119/4	18 808 000,- Kč
1.2. provozní objekt na p.č.119/3	12 416 000,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	31 224 000,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy	1 561 200,- Kč
----------------------	----------------

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky	2 697 000,- Kč
--------------	----------------

4. Výnosová hodnota

4.1. provozní objekt na LV 12767	11 126 267,- Kč
----------------------------------	-----------------

5. Porovnávací hodnota

5.1. provozní objekt na LV12767	31 384 325,- Kč
---------------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	31 384 325 Kč
Výnosová hodnota	11 126 267 Kč
Věcná hodnota	35 482 200 Kč
z toho hodnota pozemku	2 697 000 Kč

Silné stránky

- lukrativní lokalita
- zvýšená poptávka po nemovitostech

Slabé stránky

- nutnost postupné rekonstrukce

Obvyklá cena 30 000 000 Kč slovy: Třicetmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV12767 v k.ú.Kroměříž odhaduji na částku 30 000 000,- Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

ocenit nemovitost zapsanou na LV 12767 v k.ú.Kroměříž jako podklad pro potřebu dražbu

5.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

30 000 000 Kč

slovy: Třicetmilionů Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace	4
situování, snímek z PM	3
výpisy z LV	2

KONCESNÍ LISTINA

vydaná Okresním úřadem v Kroměříži, okresním živnostenským úřadem dne 19.3.2001 pod
č.j.Žk-253/2134/01-Ja/3 - oceňování majetku pro věci nemovité

V Bystřici pod Hostýnem 26.10.2021

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6505-108/2021

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	4
situování, snímek z PM	3
výpisy z LV	2

interiéry



prodejna v I.NP



garáže v I.NP



schodiště



chodba sec. zařízením



kancelář



umyvárna

interiéry - typové podlaží, středová chodba s kanceláři, na koncích soc. zařízení



kotelna v I.PP



prodejna v I.NP



dvorní pohled



dvůr p.č.3735



garáž na pozemku p.č.119/2



uľiční pohľad



dvorný pohľad



Hledání

Trasa

Moje mapy

JF

Zavřít

PANORAMA

3D POHLED

Prusinovského 351/5

Adresa

Prusinovského 351/5, 767 01 Kroměříž, Česko

Trasa

Uložit

Sdílet

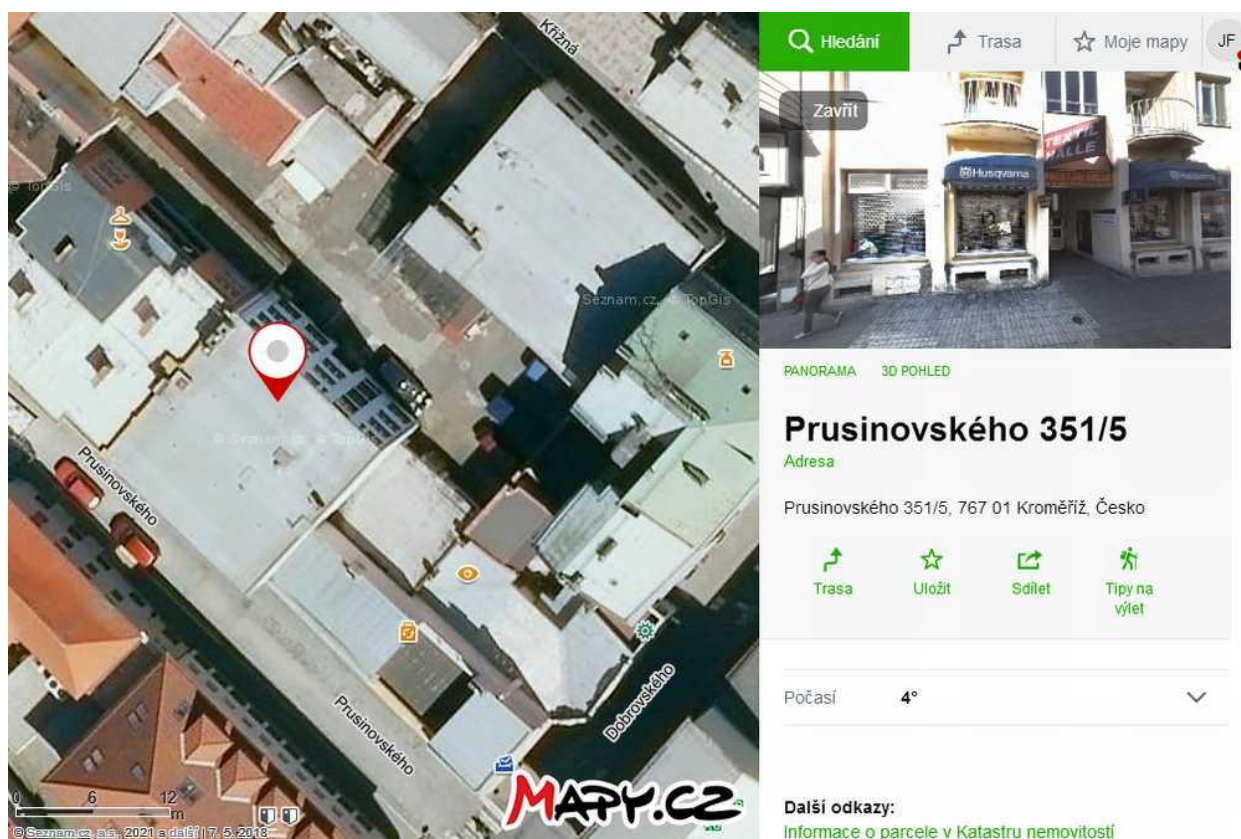
Tipy na výlet

Počasí

4°

Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2021 12:00:00

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588296 Kroměříž
Kat.území: 674834 Kroměříž List vlastnictví: 12767
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PMS Reality a.s., Pivovarská 261, 78833 Hanušovice	47676647	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 85		399	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: Kroměříž, č.p. 41, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 85					
St. 119/2		21	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 119/2					
St. 119/3		316	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 119/3					
St. 119/4		302	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: Kroměříž, č.p. 351, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 119/4					
St. 265		1459	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: Kroměříž, č.p. 39, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 265					
St. 266		1365	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: Kroměříž, č.p. 40, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 266					
St. 360/2		149	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: Kroměříž, č.p. 1555, rod.dům					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 1

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588296 Kroměříž
Kat.území: 674834 Kroměříž List vlastnictví: 12767
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

1102/4	711 ostatní plocha	nepločná půda	
1106/1	87101 orná půda		zemědělský půdní fond
1441/5	402426 orná půda		zemědělský půdní fond
1463/2	11795 orná půda		zemědělský půdní fond
1464/5	1143 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1465/1	522 ostatní plocha	nepločná půda	
1465/5	39 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1468/1	59464 orná půda		zemědělský půdní fond
1468/11	25148 ostatní plocha	jiná plocha	
1468/266	558 ostatní plocha	jiná plocha	
1476/5	4134 orná půda		zemědělský půdní fond
1642/93	75 orná půda		zemědělský půdní fond
3132/20	509 orná půda		zemědělský půdní fond
3274/4	1427 ostatní plocha	ostatní komunikace	
3331	345 ostatní plocha	manipulační plocha	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
3352/7	1 ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území
3639	329 ostatní plocha	zeleň	
3640	629 ostatní plocha	ostatní komunikace	
3641	37 ostatní plocha	zeleň	
3642	31 ostatní plocha	zeleň	
3735	260 ostatní plocha	manipulační plocha	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
3743/27	361 ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
3743/41	1112 ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
3743/87	454 ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
3743/90	12 ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
3744/44	890 ostatní plocha	jiná plocha	
3744/45	735 ostatní plocha	jiná plocha	
3744/46	1 ostatní plocha	jiná plocha	
3744/47	1 ostatní plocha	jiná plocha	
3744/54	318 ostatní plocha	jiná plocha	
3789/2	6823 ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 5