

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6510-113/2021



o ceně provozního objektu č.p.39 na Velkém náměstí v Kroměříži zapsaného na LV 12767 v k.ú. Kroměříž

Zhotovitel: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

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

Číslo jednací: 6510

OBVYKLÁ CENA	42 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.10.2021

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 8.2.2022

ZADÁNÍ

Účel ocenění

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

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 přikládaná 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 tísně. 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

NÁLEZ

Místopis

Bývalé okresní město Kroměříž na dálnici D1. Ve městě kompletní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Oceňované nemovitosti v sousedství kroměřížského zámku na SV rohu centrálním náměstí - viz. situace v příloze.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Kroměříž, k.ú. Kroměříž
Adresa nemovité věci: Velké náměstí 39, 767 01 Kroměříž

Vlastnické a evidenční údaje

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

Podklady

- 1) SÚP města v platném znění
- 2) informace o nemovitosti - výpis z LV
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí a inzerované prodeje místních RK
- 4) podklady poskytnuté objednatelem
- 5) vlastní ZP č.2959-17/06 ze dne 10.5.2006 a č.2959-17/069 ze dne 19.1.2005

Prohlídka a zaměření

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

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		úzké centrum - historická část	
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

3075/1 Město Kroměříž, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž

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 celkové nájemné v č.p.39 ve výši 45 385,- Kč ročně

Celkový popis nemovité věci

viz. výše uvedené ZP

Historické objekty č.p.39 a č.p.40 původní zástavby centrálního náměstí v těsném sousedství zámku v levém dolním rohu náměstí. Původní zástavba pravděpodobně z 15. století, oba objekty pravděpodobně z konce 17. století postupně dostavované a upravované. Poslední přestavby asi ze 60.let minulého století, kdy byly v obou objektech směrem do náměstí zřízeny kancelářské a prodejní prostory, ostatní části byly upraveny na byty ve správě tehdejšího OPBH.. V současnosti jsou prostory obou objektů užívány ke stejným účelům, část bytů je prázdná, prostory v I.NP slouží jako kanceláře několika spolků.

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

Popis nemovitostí:

Oby objekty z části podsklepené s klenbovými stropy, zdivo je masivní cihelné v tloušťkách od 45 cm do 150 cm, stropy nad I.NP jsou klenbové, ostatní pravděpodobně dřevěné s omítanými podhledy.. Dřevěné krovy a krytina v kombinaci falcovaná FeZn plech a eternitové šablony. Kompletní klempířské konstrukce z FeZn plechu. Schodiště v kombinaci kamenné a dřevěné , venkovní a vnitřní hladké omítky. Dřevěná kastlová okna, dřevěné vnitřní dveře. Podlahy v kombinaci kamenné dlažby, PVC, palubek a vlysků, na sociálních zařízeních keramická dlažba a obklad. V objektech standartní rozvody ZTI a NN , na sociálních zařízeních standartní zařizovací předměty - vany nebo sprchové kouty, umyvadla a spl. WC. Vytápění je ústřední plynovými kotly.

Oba objekty jsou určeny k celkové rekonstrukci, dožité jsou zejména rozvody instalací, část vnitřních omítek a podlah. Vzhledem k vysokým stropům v rámci snížení energetické náročnosti obou objektů by bylo vhodné snížit podhledy. Půdní prostory obou objektů nabízí možnosti jejich další zástavby.

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na p.č.265 č.p.39

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek

3. Výnosová hodnota

3.1. provozní objekt na LV 12767

4. Porovnávací hodnota

4.1. provozní objekt na LV 12767

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na p.č.265 č.p.39

Věcná hodnota dle THU

a1) Provozní objekt na p.č.st.265 č.p.39

Objekt v řadové zástavbě v levém spodním rohu centrálního náměstí jako středový. Celková podlahová plocha objektu ve všech podlažích : 2 400 m² (viz. výše cit.posudky)

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
celkem	2 400,00 m ²
	2 400,00 m²

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	
Užitná plocha (UP)	[m ²]	2 400
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	50 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	50 000
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	120 000 000
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	60 000 000

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 000 000	872	2 293,58	1,30	2 981,65

Název: pozemek Kroměříž

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 492 m² Dolnozahradská, Kroměříž
1 999 280 Kč (1 340 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební parcelu o celkové výměře 1492 m² 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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [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 m² Kroměříž, okres Kroměříž
1 855 000 Kč (1 427 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v centru Kotojed, místní části Kroměříže. Pozemek s výměrou 1300 m² 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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [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	265	1 459	3 000,00		4 377 000
Celková výměra pozemků		1 459	Hodnota pozemků celkem		4 377 000

3. Výnosová hodnota

3.1. provozní objekt na LV 12767

Vzhledem k dosažitelnému nájemnému a stavebnětechnickému stavu objektů je jejich výnosová hodnota nulová.

V současné době pronajímány pouze části objektů a to za spíše symbolické nájemné ve výši:

v č.p.40 za celkové nájemné ve výši 28 336,- Kč ročně

v č.p.39 za celkové nájemné 45 385,- Kč ročně

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

Při průměrném obvyklém nájemném ve výši cca 1 500,- Kč/m², rok a podlahové ploše oceňovaných objektů by mělo být nájemné v :
 č.p.39 cca 2 400 m² x 1 500,- Kč/m²,ro = 3 600 000,- Kč ročně
 č.p.40 cca 1970 m² x 1 500,- Kč/m²,rok = 2 955 000,- Kč ročně Celkem 6 555 000,- Kč
 Při nákladech na provoz, opravy apd. ve výši 3% z RC 219 250 000,- Kč = 6 577 500,- Kč
 je zřejmé, že při těchto dosažitelných nájmech je výnosová hodnota oceňovaných objektů nulová.

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	č.p.39	2 400	1 500	300 000	3 600 000	6,00
Celkový výnos za rok:						3 600 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 400
Reprodukční cena	RC	Kč	120 000 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 500
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	3 600 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 600 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	15 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	60 000
Opravy a údržba	3,00 % * RC	Kč/rok	3 600 000
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	3 675 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	

4. Porovnávací hodnota

4.1. provozní objekt na LV 12767

Oceňovaná nemovitá věc

Oceňované objekty je v průměrném stavebnětechnickém stavu, nutná celková rekonstrukce ale na lukrativním místě města.

Užitná plocha:	2 400,00 m ²
Zastavěná plocha:	2 400,00 m ²
Plocha pozemku:	1 459,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	komerční prostory Kroměříž			
Popis:	Prodej skladového prostoru 785 m ² Milíčovo náměstí, Kroměříž 12 360 000 Kč (15 745 Kč za m ²) 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 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt		1,00		
K3 Poloha - v lepší poloze		1,40		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav - v horším a ST stav a vybavení		0,80		
K6 Vliv pozemku		0,80		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší objekt, nabídka z 01/2021		1,30		
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 [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
12 360 000	785,00	15 745	1,05	16 532



Zdroj: Neuvedeno

Název:	provozní objekt Kroměříž			
Popis:	Prodej obchodního prostoru 245 m ² 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 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze v rámci města	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - horší vybavení a ST stav	0,60
K6 Vliv pozemku	0,60
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost, nabídka z I/Q 2020	1,20



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze v rámci města; Celkový stav - horší vybavení a ST stav; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost, nabídka z I/Q 2020;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 490 000	245,00	38 735	0,43	16 656

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	1,30
K4 Provedení a vybavení	0,60
K5 Celkový stav - horší vybavení a ST stav	0,60
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt, nabídka z I.Q.2020	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.2020;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
19 000 000	1 100,00	17 273	0,51	8 809

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	1,30
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší objekt, index 2021/2020	1,30



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. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 000 000	344,00	23 256	0,83	19 302

Název: **provozní objekt Val. Meziříčí**

Popis: Prodej kanceláře 613 m² Polášková, Valašské Meziříčí 18 000 000 Kč (29 364 Kč za m²)

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 288m². V 2.NP jsou další prostory, které mohou sloužit jako kanceláře, drobná výroba, sklady případně jako učebny. Výměra těchto prostor ve 2.NP je 160m².

K dispozici je dále půdní prostor (165m²), kde je potenciál na vybudování bytových jednotek nebo jiných komerčních prostor. Jako zázemí je zde suterén, jehož součástí je kotelna, klenbový sklípek a další prostory jako skladovací. K dispozici je garáž a dílna přístupná ze dvora. Zatravněné plochy o výměře 185m² 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 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK současná	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,30
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK současná; 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	0,57	16 737

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 současná	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,30
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení	0,50
K5 Celkový stav	0,50
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK současná; 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	0,29	21 460

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 současná	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,30
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK současná; 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. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 090 000	405,00	29 852	0,57	17 016

Název: provozní objekt Kroměříž

Popis: Prodej obchodního prostoru 450 m² Moravcova, Kroměříž

9 400 000 Kč (20 889 Kč za m²)

objekt k rekonstrukci s kompletní dokumentací a vyřízeným stavebním povolením.

Jedná se o dvoupodlažní dům na ulici Moravcova - přízemí domu je určeno ke komerčnímu využití - 200m² užitné plochy s vysokými stropy, vstup přes průjezd do zahrady, možno rozdělit na dva samostatné prostory s druhým vstupem z ulice.

V druhém podlaží je prostor pro byt o velikosti 4+1(150m²) se zázemím a velkou terasou na jihovýchod, nebo možnost přebudovat na dva samostatné byty 2+kk.

V objektu za domem možnost dobudovat další obytné prostory, nebo sklady a zázemí podnikání.

Dům je částečně podsklepený, suchý, ve velmi dobrém stavu, v roce 2020 vyměněna střešní krytina za novou plechovou.

Užitná plocha: 450,00 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 podobném provedení a ST stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
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 podobném provedení a ST stavu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 400 000	450,00	20 889	0,99	20 680

Název: provozní objekt Uherské Hradiště

Popis: Prodej obchodního prostoru 416 m² Havlíčkova, Uherské Hradiště
36 500 000 Kč (87 740 Kč za m²)

k prodeji víceúčelovou administrativní nemovitost na velmi atraktivním místě na pěší zóně v Uherském Hradišti. Atraktivitu nabídky podtrhuje jednoznačně poloha, kdy z naprostého klidu dojdete za 3 minuty na náměstí. Za zmínku rozhodně stojí i pozemek za budovou a nabízí 5 parkovacích míst. Nemovitost prošla v roce 2009 rozsáhlou nákladnou kompletní rekonstrukcí a tudíž její další užívání nevyžaduje žádné investice

Užitná plocha: 416,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt 1,00

K3 Poloha - v lepší poloze 1,05

K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu 0,50

K5 Celkový stav 0,50

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 vybavení a ST stavu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
36 500 000	416,00	87 740	0,24	21 058

Minimální jednotková porovnávací cena	8 809 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 583 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 460 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	17 583 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 400,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	42 199 200 Kč

REKAPITULACE

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. provozní objekt na p.č.265 č.p.39	60 000 000,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemek	4 377 000,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. provozní objekt na LV 12767	0,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. provozní objekt na LV 12767	42 199 200,- Kč

Porovnávací hodnota	42 199 200 Kč
Věcná hodnota	64 377 000 Kč
z toho hodnota pozemku	4 377 000 Kč

Silné stránky

- lukrativní lokalita
- zvýšená poptávka po nemovitostech

Slabé stránky

- nutnost celkové rekonstrukce

Obvyklá cena

42 000 000 Kč

slovy: Čtyřicetdvámilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 12767 v k.ú.Kroměříž a to provozního objektu č.p. 39 odhaduji na částku 42 000 000,- Kč.

Závěr

KONCESNÍ LISTINA

vydaná OŽÚ Mě Ú Bystřice pod Hostýnem dne 2.1.1995 pod č.j. Ž-253/101/95/Va/1249 - tržní oceňování majetku

V Bystřici pod Hostýnem 8.2.2022

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6510-113/2021

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace	2
situování, snímek z PM	2
výpisy z LV	1





kotelna v I.PP



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