

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4335-134/2015

NEMOVITÁ VĚC: Nebytové jednotky

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Olomouc, k.ú. Olomouc-město
Adresa nemovité věci: U Stadionu 1204, 1205, 779 00 Olomouc
Vlastník stavby: Sportovní klub Olomouc Sigma MŽ, Legionářská 1165/12, 779 00 Olomouc,
vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Sportovní klub Olomouc Sigma MŽ, Legionářská 1165/12, 779 00 Olomouc,
vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Sportovní klub Olomouc Sigma MŽ

Adresa objednatele: Legionářská 1165/12, 779 00 Olomouc

ZHOTOVITEL : Ing. Jan Šíma

Adresa zhotovitele: Hostkovice 46, 783 57 Tršice
IČ: telefon: 602719124 e-mail: hon.sima@seznam.cz
DIČ: fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****3 590 000 Kč**

Datum místního šetření: 16.4.2015 Stav ke dni : 16.4.2015
Za přítomnosti: znalce, zástupce objednatele Ing.Gajdy a zástupce zájemce o koupi

Počet stran: 33 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 2

V Tršicích, dne 21.4.2015

Ing. Jan Šíma

NÁLEZ

Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č.1205/101, nacházející se v Olomouci, U Stadionu č.p.1205/10, vč.příslušenství a podílu o velikosti 227/35036 na společných částech domu a pozemcích p.č.st.2232, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 764 m², p.č.st.2233, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 658 m², a pč.452/15, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 1612 m², vše zapsáno na LV č.5690 pro k.ú.Nová Ulice, dále nebytových jednotek v Olomouci, U Stadionu č.p.1204/8, a to jednotek č.1204/114, vč.podílu o velikosti 596/35036 na společných částech domu a pozemcích p.č.st.2232, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 764 m², p.č.st.2233, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 658 m², a pč.452/15, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 1612 m², vše zapsáno na LV č.5690 pro k.ú.Nová Ulice, jednotky č.1204/115, vč.podílu o velikosti č.254/35036 na společných částech domu a pozemcích p.č.st.2232, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 764 m², p.č.st.2233, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 658 m², a pč.452/15, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 1612 m², vše zapsáno na LV č.5690 pro k.ú.Nová Ulice, jednotky č.1204/116, vč.podílu o velikosti 268/35036 na společných částech domu a pozemcích p.č.st.2232, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 764 m², p.č.st.2233, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 658 m², a pč.452/15, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 1612 m², vše zapsáno na LV č.5690 pro k.ú.Nová Ulice, jednotky č.1204//117, vč.podílu o velikosti 200/35036 na společných částech domu a pozemcích p.č.st.2232, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 764 m², p.č.st.2233, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 658 m², a pč.452/15, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 1612 m², vše zapsáno na LV č.5690 pro k.ú.Nová Ulice, a jednotky č.1204/118, vč.podílu o velikosti 224/35036 na společných částech domu a pozemcích p.č.st.2232, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 764 m², p.č.st.2233, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 658 m², a pč.452/15, ostatní plocha, jiná plocha, o velikosti 1612 m², vše zapsáno na LV č.5690 pro k.ú.Nová Ulice

Přehled podkladů

- LV č.5690 pro k.ú.Nová Ulice
- LV č.1742 pro k.ú.Nová Ulice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- fotodokumentace nemovitosti
- statistické údaje
- realitní inzerce

Místopis

Ve městě o rozloze 10 336 ha žije cca 100 tisíc obyvatel, jedná se tedy o šesté největší město České republiky podle počtu obyvatel . Konurbace do 20 km od centra města Olomouce zahrnuje m.j. i města Velkou Bystřici, Šternberk, Uničov, Litovel , Prostějov a Přerov ; celková populace této konurbace činí více než 280 000 obyvatel. Střed města Olomouce leží v nadmořské výšce 219 m n. m. na zeměpisných souřadnicích 49°35' severní šířky a 17°15' východní délky. Nejnižším bodem města je řeka Morava na jihu Olomouce. Olomouc byla vedle Brna historicky politickým centrem Moravy, dnes v Olomouci sídlí Univerzita Palackého a arcibiskupství, město je tedy pro celou

Moravu centrem duchovní správy a vzdělanosti.

Pro svou atmosféru je Olomouc vyhledávaným střediskem mezinárodních konferencí a festivalů. Více než čtyřicetiletou tradici má Academia film Olomouc (AFO), mezinárodní festival dokumentárních filmů a videoprogramů. Dále pak FLORA Olomouc, mezinárodní zahrádkářská výstava s každoroční návštěvností okolo 80 000 návštěvníků. Oblíbený je také Podzimní festival duchovní hudby či Mezinárodní varhanní festival.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	úzké centrum - jiný typ zástavby		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:	875/5 Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc		

Celkový popis

Oceňované nemovitosti jsou nebytové jednotky, nacházející se ve zděném bytovém domě v Olomouci, ul. U Stadionu č.p.1204 a 1205. Dům má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží. Výtah v domě není, schody jsou betonové s povrchem z dlažby. Dům má plochou střechu, bleskosvod je instalován. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu Fasáda je zateplená, okna jsou plastová.

Jednotky č.1204/114, 1204/115, 1204/116, 1204/117 a 1204/118 se nacházejí ve 2.nadzemním podlaží. Slouží k hotelovým, resp.ubytovacím účelům. Podlahy jsou z PVC a kobereců, vytápění je ústřední z dálkového zdroje. V jednotkách jsou WC a sprchové kouty.

Kuchyňka je společná pro tyto jednotky v rámci společných prostor.

Nebytová jednotka se nachází v 1.podzemním podlaží domu. Je užívána jako skladový prostor.

Bytový dům je z roku 1999, stav je velmi dobrý. Objekt je napojen na kompletní infrastrukturu.

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitostí je poloha v centru města a vlastní garážová stání.

Slabé stránky

Nezjištěny

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika:

- Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Jednotky jsou

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Nebytová jednotka č.1205/101
- 1.2 Nebytová jednotka č.1204/114
- 1.3 Nebytová jednotka č.1204/115
- 1.4 Nebytová jednotka č.1204/116
- 1.5 Nebytová jednotka č.1204/117
- 1.6 Nebytová jednotka č.1204/118

2. Výnosové ocenění

- 2.1 Nebytové jednotky

3. Porovnávací ocenění

- 3.1 Nebytové jednotky

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Nebytová jednotka č.1205/101

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná. plocha m ²	Konstr. výška 0,00 m
Výčet místností:				
sklad	22,66 m ²	1,00	22,66 m ²	
Užitná plocha celkem:			22,66 m ²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
-------	--------------------	-------------------

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor - celkem:		0,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	svařované pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem

11. Dveře	náplňové
12. Vrata	plastová
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	standardní
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	0
Užitná plocha (UP)	[m ²]	23
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	17 254
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	17 254
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	390 976
Stáří	roků	16
Další životnost	roků	84
Opotřeбенí	%	16,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	328 420

1.2 Nebytová jednotka č.1204/114

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná. plocha	Konstr. výška
			m ²	0,00 m
Výčet místností:				
pokoj	8,92 m ²	1,00	8,92 m ²	
WC a sprcha	3,59 m ²	1,00	3,59 m ²	
údržba	14,74 m ²	1,00	14,74 m ²	

sklad	9,96 m ²	1,00	9,96 m ²
sklad	9,54 m ²	1,00	9,54 m ²
podíl na chodbě s kuchyňkou	12,80 m ²	1,00	12,80 m ²
Užitná plocha celkem:			59,55 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název _____ Obestavěný prostor _____ [m³]

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor - celkem:		0,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	svařované pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
9. Vnitřní obklady	běžné obklady keramické
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	náplňové
12. Vrata	plastová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	standardní
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	standardní
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	
25. Ostatní	běžné
26. Instalační pref. jádra	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	0
Užitná plocha (UP)	[m ²]	60
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	23 415
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	23 415
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	1 394 363
Stáří	roků	16
Další životnost	roků	84
Opotřebení	%	16,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 171 265

1.3 Nebytová jednotka č.1204/115

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná. plocha	Konstr. výška
			m ²	0,00 m
Výčet místností:				
chodba	1,75 m ²	1,00	1,75 m ²	
WC a sprcha	4,10 m ²	1,00	4,10 m ²	
pokoj	14,00 m ²	1,00	14,00 m ²	
podíl na chodbě s kuchyňkou	5,50 m ²	1,00	5,50 m ²	
Užitná plocha celkem:			25,35 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
-------	--------------------	-------------------

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor - celkem:		0,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	svařované pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
9. Vnitřní obklady	běžné obklady keramické
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	náplňové
12. Vrata	plastová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	standardní
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	standardní
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	
25. Ostatní	běžné
26. Instalační pref. jádra	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	0
Užitná plocha (UP)	[m ²]	25
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	23 408
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	23 408
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	593 393
Stáří	roků	16
Další životnost	roků	84
Opotřebení	%	16,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	498 450

1.4 Nebytová jednotka č.1204/116

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná. plocha	Konstr. výška
			m ²	0,00 m
Výčet místností:				
chodba	1,91 m ²	1,00	1,91 m ²	
WC a sprcha	4,10 m ²	1,00	4,10 m ²	
pokoj	14,98 m ²	1,00	14,98 m ²	
podíl na chodbě s kuchyňkou	5,80 m ²	1,00	5,80 m ²	
Užitná plocha celkem:			26,79 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
-------	--------------------	-------------------

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor - celkem:		0,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střeš	svařované pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem

11. Dveře	náplňové
12. Vrata	plastová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	standardní
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	standardní
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	
25. Ostatní	běžné
26. Instalační pref. jádra	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	0
Užitná plocha (UP)	[m ²]	27
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	23 668
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	23 668
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	634 066
Stáří	roků	16
Další životnost	roků	84
Opotřeбенí	%	16,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	532 615

1.5 Nebytová jednotka č.1204/117

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná. plocha	Konstr. výška
			m ²	0,00 m
Výčet místností:				
chodba	0,62 m ²	1,00	0,62 m ²	
WC a sprcha	4,00 m ²	1,00	4,00 m ²	
pokoj	11,10 m ²	1,00	11,10 m ²	
podíl na chodbě s kuchyňkou	4,30 m ²	1,00	4,30 m ²	
Užitná plocha celkem:			20,02 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
-------	--------------------	-------------------

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor - celkem:		0,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střešních	svařované pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem

11. Dveře	náplňové
12. Vrata	plastová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	standardní
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	standardní
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	
25. Ostatní	běžné
26. Instalační pref. jádra	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	0
Užitná plocha (UP)	[m ²]	20
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	23 736
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	23 736
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	475 195
Stáří	roků	16
Další životnost	roků	84
Opotřeбенí	%	16,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	399 164

1.6 Nebytová jednotka č.1204/118

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha		Konstr. výška
	m ²		0,00 m
Výčet místností: chodba	1,13 m ²	1,00	1,13 m ²

WC a sprcha	4,00 m ²	1,00	4,00 m ²
pokoj	12,50 m ²	1,00	12,50 m ²
podíl na chodbě s kuchyňkou	4,80 m ²	1,00	4,80 m ²
Užitná plocha celkem:			22,43 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
-------	--------------------	-------------------

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor - celkem:		0,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	svařované pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
9. Vnitřní obklady	běžné obklady keramické
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	náplňové
12. Vrata	plastová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	standardní
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	standardní
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	
25. Ostatní	běžné
26. Instalační pref. jádra	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	0
Užitná plocha (UP)	[m ²]	22
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	23 548
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	23 548
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	528 182
Stáří	roků	16
Další životnost	roků	84
Opotřebení	%	16,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	443 673

2. Výnosové ocenění

2.1 Nebytové jednotky

Přehled pronajímatelných plocha 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.	Nebytová jednotka č.1205/101, , sklad		23	800	1 511	18 128	4,50
2.	Nebytová jednotka č.1204/114, , pokoj		9	1 500	1 115	13 380	4,50
3.	Nebytová jednotka č.1204/114, , WC a sprcha		4	1 500	449	5 385	4,50
4.	Nebytová jednotka č.1204/114, , údržba		15	1 500	1 843	22 110	4,50
5.	Nebytová jednotka č.1204/114, ,		10	1 500	1 245	14 940	4,50

6.	sklad Nebytová jednotka č.1204/114, , sklad	10	1 500	1 193	14 310	4,50
7.	Nebytová jednotka č.1204/114, , podíl na chodbě s kuchyňkou	13	1 500	1 600	19 200	4,50
8.	Nebytová jednotka č.1204/115, , chodba	2	1 500	219	2 625	4,50
9.	Nebytová jednotka č.1204/115, , WC a sprcha	4	1 500	513	6 150	4,50
10.	Nebytová jednotka č.1204/115, , pokoj	14	1 500	1 750	21 000	4,50
11.	Nebytová jednotka č.1204/115, , podíl na chodbě s kuchyňkou	6	1 500	688	8 250	4,50
12.	Nebytová jednotka č.1204/116, , chodba	2	1 500	239	2 865	4,50
13.	Nebytová jednotka č.1204/116, , WC a sprcha	4	1 500	513	6 150	4,50
14.	Nebytová jednotka č.1204/116, , pokoj	15	1 500	1 873	22 470	4,50
15.	Nebytová jednotka č.1204/116, , podíl na chodbě s kuchyňkou	6	1 500	725	8 700	4,50
16.	Nebytová jednotka č.1204/117, , chodba	1	1 500	78	930	4,50

17.	Nebytová jednotka č.1204/117, , WC a sprcha	4	1 500	500	6 000	4,50
18.	Nebytová jednotka č.1204/117, , pokoj	11	1 500	1 388	16 650	4,50
19.	Nebytová jednotka č.1204/117, , podíl na chodbě s kuchyňkou	4	1 500	538	6 450	4,50
20.	Nebytová jednotka č.1204/118, , chodba	1	1 500	141	1 695	4,50
21.	Nebytová jednotka č.1204/118, , WC a sprcha	4	1 500	500	6 000	4,50
22.	Nebytová jednotka č.1204/118, , pokoj	13	1 500	1 563	18 750	4,50
23.	Nebytová jednotka č.1204/118, , podíl na chodbě s kuchyňkou	5	1 500	600	7 200	4,50
Celkový výnos za rok:					249 338	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	177
Reprodukční cena	RC	Kč	4 016 175
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 410
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	249 338
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	236 871
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	0,80 % * RC	Kč/rok	32 129
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	40 162
Správa nemovitosti	0,30 % * RC	Kč/rok	12 049
Ostatní náklady		Kč/rok	3 000

Náklady celkem	V	Kč/rok	89 340
Čisté roční nájemné	$N=Nh-V$	Kč/rok	147 531
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	3 278 467

3. Porovnávací ocenění

3.1 Nebytové jednotky

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	176,80 m ²
Plocha pozemku:	1 422,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Nebytová jednotka

Prodej dvoupodlažního domu ve frekventované lokalitě Hodolany, blízko vlakového a autobusového nádraží. Budova je kombinace cihla x železobetonová konstrukce, příčky sádkartón. V přízemí je funkční kuchyně + bar, dole a nahoře bývalé pokoje - ubytovna. Každé patro má vlastní plynový kotel. Budova je nezateplená, do ulice plastová okna, do dvora jsou okna dřevěná. ve 2. NP je 9 místností + soc. zařízení. V celé budově rozvody vody, elektřiny, radiátory. Z horního patra vchod na plochou střechu (asfaltový pás), v přízemí vchod na dlážděný dvorek. Objekt lze využít na širokou paletu činností. Nutné investice.

Lokalita Geislerova ul., Olomouc

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,25
K3 Poloha	1,15
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,25



K6 Vliv pozemku	0,85		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - výrazně větší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - mírně horší;		1,73	19 068
Celkový stav - starší objekt; Vliv pozemku - prodej celéjho pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - prodej celéjho objektu bez možnosti prodeje po jednotkách;			
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
545,00 m ²	0 m ²	5 999 900 Kč	11 009 Kč/m ²

Název: Nebytová jednotka

Prodej domu řešeného dispozičně jako 1.NP byt 2+1 80m², chodba, kotelna, prádelna. 2NP schválená ubytovna o třech pokojích, sociální zařízení, chodba. Dům je po částečné rekonstrukci, má velkou zahradu, ve dvoře přístavky. Dům je v klidné ulici dosah MHD cca 2 min. chůze.

Lokalita Chválkovice, Olomouc

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - srovnatelná velikost, mírně větší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - starší objekt; Vliv pozemku - prodej vč.celého pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - prodej celéjho objektu bez možnosti prodeje jednotlivých jednotek;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
1,13	20 990

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
200,00 m ²	0 m ²	3 700 000 Kč	18 500 Kč/m ²

Název: Nebytová jednotka

nebytové prostory v Olomouci na ulici Wellnerova (Ušatý dům) poblíž centra města o celkové ploše 72 m². Prostory jsou umístěné v přízemí, jsou rozděleny na dvě samostatné provozovny se společným vstupem do obou částí. Každá část má vlastní soc. zař. se sprchou, WC a kuchyňkou. Nebytový prostor má nízké provozní náklady - správa, provoz, údržba a opravy domu a pozemku

(FO) – 1.295,- Kč/měs., záloha na služby (voda, odpad, voda na úklid a údržbu spol. pr. – 1.203,- Kč/měs., celkem 2498,- Kč + el. energie ve výši 640,- Kč).

Lokalita Wellnerova ul., Olomouc

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - srovnatelné, mírně lepší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost, horší parkování, nutnost přikoupit stání;

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,89	26 524

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
72,00 m ²	0 m ²	2 150 000 Kč	29 861 Kč/m ²

Název: Nebytový prostor

Prodej novostavby nebytového prostoru v žádané lokalitě na ulici Litovelská v Olomouci. Nebytový prostor o výměře 91,71 m² se nachází ve 2.NP pětipodlažního polyfunkčního domu, součástí kterého je zastřešené parkovací stání v 1.NP. Vytápění je zajištěno pomocí dvou tepelných čerpadel země/voda a vzduch/voda pro podlahové vytápění, chlazení i ohřev TUV. Nebytový prostor lze variabilně uspořádat a členit dle přání klienta. Reprezentativní a moderní prostory v žádané lokalitě v blízkosti centra města.

Lokalita Litovelská, Olomouc

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - nový objekt; Vliv pozemku - bez

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,81	25 719

vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný objekt;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
91,71 m ²	0 m ²	2 912 000 Kč	31 752 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	19 068 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 075 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26 524 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	23 075 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	176,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 079 660 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Nebytová jednotka č.1205/101	328 420,00 Kč
1.2	Nebytová jednotka č.1204/114	1 171 265,00 Kč
1.3	Nebytová jednotka č.1204/115	498 450,00 Kč
1.4	Nebytová jednotka č.1204/116	532 615,00 Kč
1.5	Nebytová jednotka č.1204/117	399 164,00 Kč
1.6	Nebytová jednotka č.1204/118	443 673,00 Kč
		<hr/>
		3 373 587,00 Kč

2. Výnosové ocenění

2.1	Nebytové jednotky	3 278 467,00 Kč
-----	-------------------	-----------------

3. Porovnávací ocenění

3.1	Nebytové jednotky	4 079 660,00 Kč
-----	-------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	4 079 660 Kč
Výnosová hodnota	3 278 467 Kč
Věcná hodnota	3 373 587 Kč
Hodnota pozemku	podíl započten do hodnoty jednotek

Obvyklá cena

3 590 000 Kč

slovy: Třímilionypětsetdevadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena s ohledem na obdobné nemovitosti v okolí, s přihlédnutím k výnosové hodnotě nemovitostí

Závěr

Jednotkovou srovnávací cenu nebytové jednotky č.1205/101 stanovuji na 9.000,- Kč/m².
Jednotkovou srovnávací cenu nebytových jednotek č.1204/114, 1204/115, 1204/116, 1204/117 a 1204/118 stanovuji na 22.000,- Kč/m². S ohledem na všechny použité metody zjištění ceny nemovitosti stanovuji obvyklou cenu nebytových jednotek po zaokrouhlení takto:

Nebytová jednotka č.1205/101 - 200.000,- Kč
Nebytová jednotka č.1204/114 - 1.310.000,- Kč
Nebytová jednotka č.1204/115 - 560.000,- Kč
Nebytová jednotka č.1204/116 - 590.000,- Kč
Nebytová jednotka č.1204/117 - 440.000,- Kč
Nebytová jednotka č.1204/118 - 490.000,- Kč

Celkem za všechny jednotky vč.podílu na společných částech domu a pozemcích : 3.590.000,- Kč

V Tršicích 21.4.2015

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

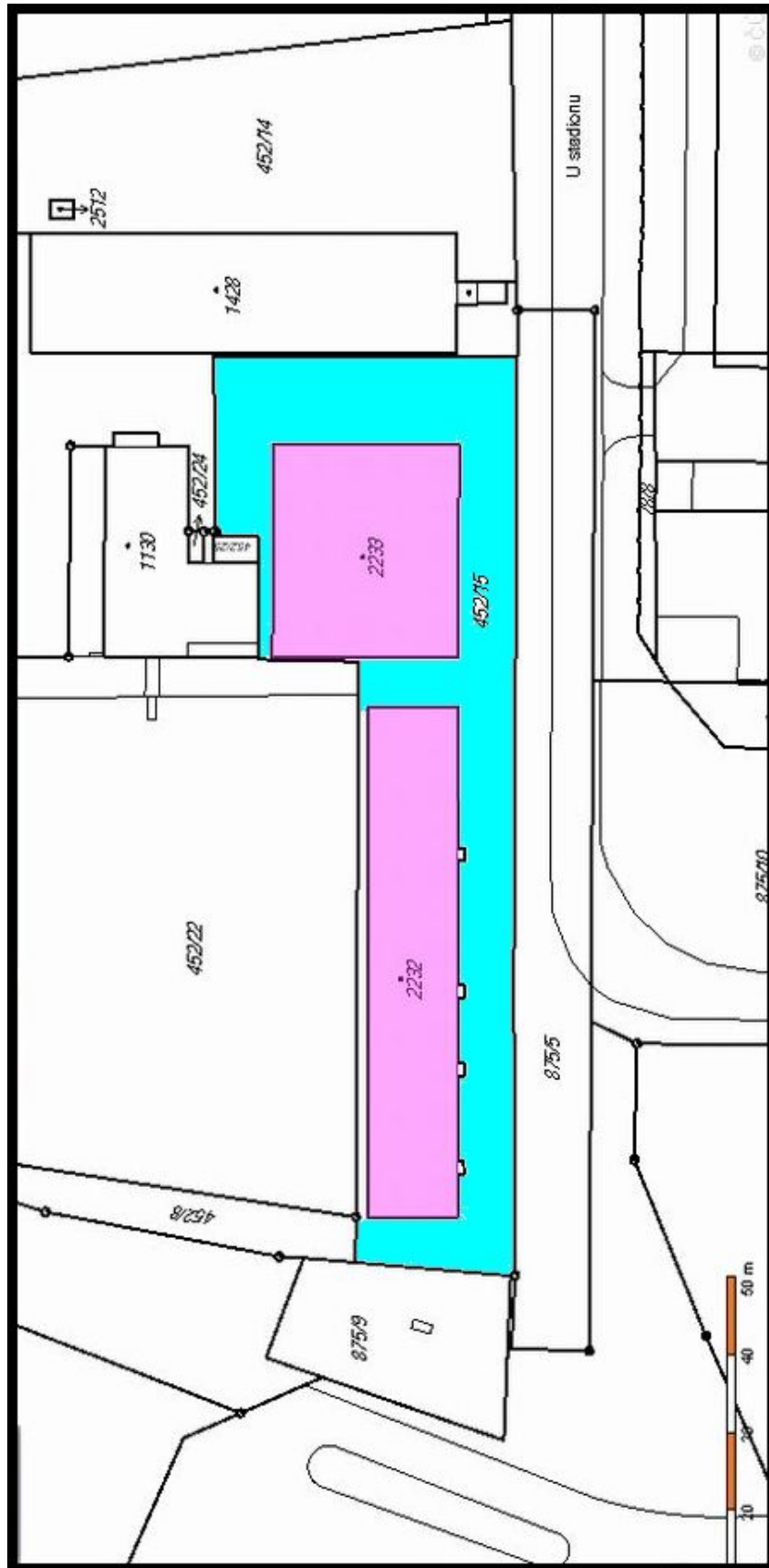
Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4335-134/2015 znaleckého deníku.

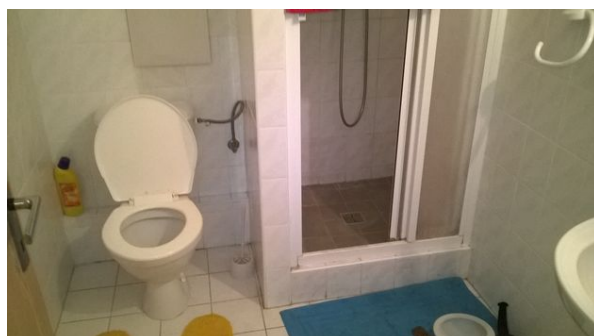
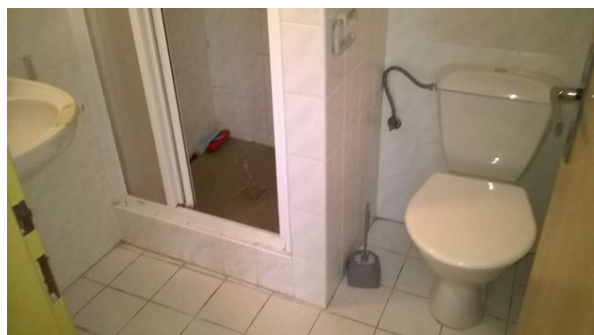
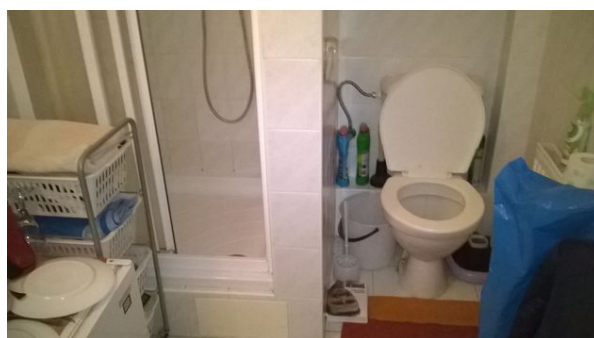
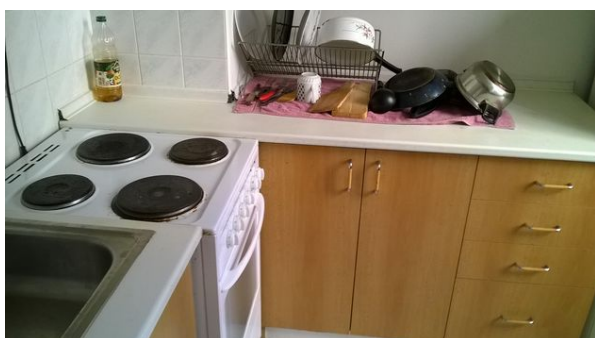
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

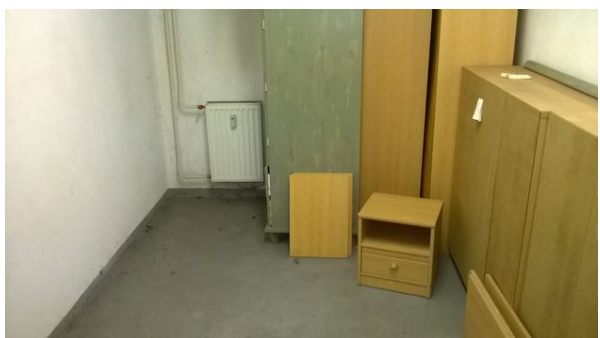
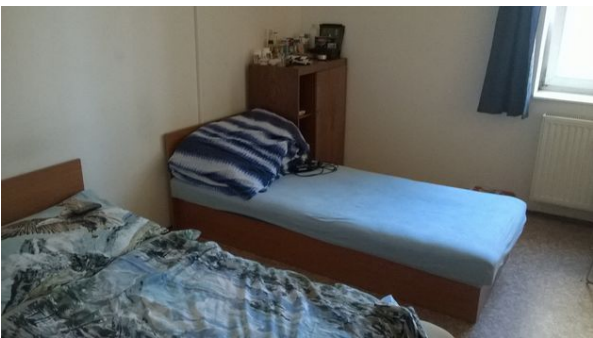
Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Informativní výpisy z katastru nemovitostí pro LV č. 1742 a 5690	14
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	4

Snímek katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti







Mapa oblasti







