

Odborný posudek č. 3131-2/20

O CENĚ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR



Objednatel: Arcibiskupství olomoucké
Wurmova 562/9
779 00 Olomouc
IČ: 00445151

Vypracoval: [REDACTED]
ocenovani.cz, s.r.o.

Tento odborný posudek obsahuje 5 stran textu včetně obálky a 1 stranu příloh,
bylo vypracováno ve 2 a předává se ve 2 vyhotoveních.
Vyjádření bylo vypracováno podle podmínek trhu
s nájmy nemovitostí v roce 2019.

V Kroměříži dne : 10.1.2020

A. PŘEDMĚT A ÚČEL OCENĚNÍ

Úkolem odhadce je určení obvyklé ceny pro účely sjednání výše nájmu kancelářských prostor v centrální historické části města Kroměříž.

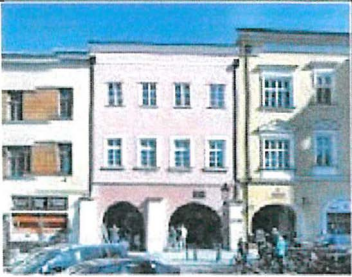
B. NÁLEZ

Přehled podkladů:


- Informace o aktuálních pronájmech (rok 2019) kancelářských prostor v centru Kroměříže


C. STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

Obvyklé nájemné je stanoveno jako průměr realizovaných nájmu v nájemních domech v centrální části Kroměříže.

Typ nebytového prostoru:	Kanceláře			
Město:	Kroměříž - centrum			
Ulice, čp.:	Velké náměstí 112			
Dispozice	kancelář advokáta se zázemím			
Typ stavby	Zděná			
Podlaží:	2NP			
Možnosti parkování:	Před budovou - za poplatek			
Popis:	Prostory v dobrém stavebně technickém stavu Nájem realizován v roce 2019			
Korekční faktory (porovnání)				
F1 Zdroj cenové informace, redukce pramene ceny		1,00 realizovaný nájem		
F2 Velikost objektu		1,00 bez specifikace		
F3 Poloha		1,00 obdobná		
F4 Provedení a vybavení		1,00 obdobné		
F5 Stavebně technický stav		1,00 obdobný		
F6 Možnosti parkování		1,05 za poplatek - horší		
F7 Další cenotvorné vlivy		1,00 bez dalších vlivů		
Realizované nájemné [Kč/měsíc]	Výměra [m²]	Nájem [Kč/m²/měsíc]	Cenová korekce Fc	Nájemné po korekci [Kč/m²/měsíc]
10 000	98,43	101,60	1,05	106,67

Typ nebytového prostoru:	Kanceláře			
Město:	Kroměříž - centrum			
Ulice, čp.:	Prusinovského 113			
Dispozice	kancelář geodeta se zázemím			
Typ stavby	Zděná			
Podlaží:	2NP			
Možnosti parkování:	Před budovou - za poplatek			
Popis:	Prostory v dobrém stavebně technickém stavu Nájem realizován v roce 2019			
Korekční faktory (porovnání)				
F1 Zdroj cenové informace, redukce pramene ceny		1,00	realizovaný nájem	
F2 Velikost objektu		1,00	bez specifikace	
F3 Poloha		1,00	obdobná	
F4 Provedení a vybavení		1,00	obdobné	
F5 Stavebně technický stav		1,00	obdobný	
F6 Možnosti parkování		1,05	za poplatek - horší	
F7 Další cenotvorné vlivy		1,00	bez dalších vlivů	
Realizované nájemné [Kč/měsíc]	Výměra [m2]	Nájem [Kč/m2/měsíc]	Cenová korekce Fc	Nájemné po korekci [Kč/m2/měsíc]
7 000	66,1	105,90	1,05	111,20

Typ nebytového prostoru:	Kanceláře			
Město:	Kroměříž - centrum			
Ulice, čp.:	Prusinovského 113			
Dispozice	kancelář NN životní pojišťovny se zázemím			
Typ stavby	Zděná			
Podlaží:	2NP			
Možnosti parkování:	Za rohem na náměstí - za poplatek			
Popis:	Prostory v dobrém stavebně technickém stavu Nájem realizován v roce 2019			
Korekční faktory (porovnání)				
F1 Zdroj cenové informace, redukce pramene ceny		1,00	realizovaný nájem	
F2 Velikost objektu		1,00	bez specifikace	
F3 Poloha		1,00	obdobná	
F4 Provedení a vybavení		1,00	obdobné	
F5 Stavebně technický stav		1,00	obdobný	
F6 Možnosti parkování		1,05	zs poplatek - horší	
F7 Další cenotvorné vlivy		1,00	bez dalších vlivů	
Realizované nájemné [Kč/měsíc]	Výměra [m2]	Nájem [Kč/m2/měsíc]	Cenová korekce Fc	Nájemné po korekci [Kč/m2/měsíc]
9 000	94,8	94,94	1,05	99,68

Typ nebytového prostoru:	Kanceláře			
Město:	Kroměříž - širší centrum			
Ulice, čp.:	Kollárova 634/5			
Dispozice	soubor kanceláří se zázemím a parkováním			
Typ stavby	Zděná			
Podlaží:	3NP + pokrovi			
Možnosti parkování:	Na vlastním pozemku 4 místa			
Popis:	Prostory v dobrém stavebně technickém stavu Nájem realizován v roce 2019			
Korekční faktory (porovnání)				
F1 Zdroj cenové informace, redukce pramene ceny	1,00	realizovaný nájem		
F2 Velikost objektu	1,00	bez specifikace		
F3 Poloha	1,00	odborná		
F4 Provedení a vybavení	0,95	velmi dobré		
F5 Stavebně technický stav	0,95	velmi dobrý		
F6 Možnosti parkování	1,00	odborné		
F7 Další cenotvorné vlivy	1,00	bez dalších vlivů		
Realizované nájemné [Kč/měsíc]	Výměra [m2]	Nájem [Kč/m2/měsíc]	Cenová korekce Fc	Nájemné po korekci [Kč/m2/měsíc]
29 040	209	138,95	0,9025	125,40

Průměrné nájemné po korekci činí: 110,74 Kč/m²/měsíc

D. ZÁVĚR

Obvyklou cenu nájemného určuji jako průměr výše doložených nájmu kancelářských prostor v historickém centru Kroměříže, tedy ve výši zaokr. 110,-Kč/m²/měsíc.

110,-Kč/m²/měsíc
slovy: stodesetkorunčeských

Obvyklá cena nájemného skladových prostor, jako součásti nájmu kancelářských ploch, je dle dohody s přihlédnutím k velikosti těchto ploch, přístupnosti, možnosti vytápění, přímého osvětlení a větrání v rozmezí 50 až 100% ceny nájmu kancelářských ploch.

V Kroměříži : .1.2020

E. Přílohy:

Příloha č. 1: Objednávka

1 strana

