

Ing. Milan Indra

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje
Územní odbor Jeseník
služba kriminální policie a vyšetřování

oceňování nemovitostí

Došlo: 13 -02- 2020

Č. j. KRPM... 30615-141/TE-2018-141181

Počet listů: 27 Přílohy: 1

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3190 – 23 / 20

zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Jeseník, obec Jeseník :

- pozemku p. č. 2033/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba
- pozemku p. č. 2037/8, jehož součástí je stavba č.p. 1411., způsob využití administrativa
- pozemku p. č. 2037/18, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba
- pozemku p. č. 2037/19, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba
- pozemku p. č. 2037/20, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba

Objednatel posudku :

Policie České republiky, krajské ředitelství,
Policie Olomouckého kraje,
Územní odbor Jeseník,
Oddělení hospodářské kriminality
Moravská 780/4, 790 14, Jeseník

Účel posudku :

Zjištění obvyklé ceny jednotlivých nemovitostí

Posudek vypracoval :

ing. Milan Indra, Gemerská 496, Litovel, 784 01

Datum místního šetření :

29. 11. 2019

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění :**

29. 11. 2019

Podle stavu nemovitosti k :

29. 11. 2019

V Litovli 10. 2. 2020

Tento znalecký posudek obsahuje 25 stran textu 76 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ

A. ÚVOD	3
1. Zadání (účel ocenění)	3
2. Základní pojmy	3
B. NÁLEZ	3
1. Identifikační údaje	3
2. Podklady pro vypracování ocenění	3
3. Členění posudku	5
C. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY	5
Metoda porovnávací	5
D. VLASTNÍ OCENĚNÍ	6
D1. SROVNATELNÁ HODNOTA POZEMKU p.č. 2033/2, JEHOŽ SOUČÁSTÍ	
JE STAVBA BEZ č.p/č.e, ZPŮSOB VYUŽITÍ VÝROBA	6
D2. SROVNATELNÁ HODNOTA POZEMKU p.č. 2037/9, JEHOŽ SOUČÁSTÍ	
JE STAVBA č.p. 1411, ZPŮSOB VYUŽITÍ ADMINISTRATIVA	10
D3. SROVNATELNÁ HODNOTA POZEMKŮ	
p.č. 2037/18, p.č. 2037/19, p.č. 2037/20, JEJICHŽ SOUČÁSTÍ JE STAVBA	
BEZ č.p/č.e, ZPŮSOB VYUŽITÍ VÝROBA	15
D4. OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ	20
E. ZÁVĚR	23
F. ZNALECKÁ DOLOŽKA	24
G. PŘÍLOHY	25
G.1 Výpis z katastru nemovitostí	
G.2 Snímek z pozemkové mapy	
G.3 Letecké snímky oceňovaných nemovitostí	
G.4 Mapa obce s vyznačením polohy oceňovaných nemovitostí	
G.5 Uskutečněné prodejní ceny a nabídkové prodejní ceny srovnávacích nemovitostí	
G.6 Fotodokumentace oceňovaných nemovitostí	

A. ÚVOD

1. Znalecký úkol

Posoudit a zodpovědět tyto otázky :

1) Určit hodnotu jednotlivých nemovitostí v areálu bývalého závodu společnosti HARD Jeseník, katastrální území 658723 Jeseník, obec 536385 Jeseník, okres CZ0711 Jeseník dle katastrálního listu vlastnictví č. 4310 u katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník, které se nachází :

- pozemku p. č. 2033/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba
- pozemku p. č. 2037/8, jehož součástí je stavba č.p. 1411., způsob využití administrativa
- pozemku p. č. 2037/18, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba
- pozemku p. č. 2037/19, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba
- pozemku p. č. 2037/20, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba

Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovitostí - 29. 11. 2019.

2. ZÁKLADNÍ POJMY

OBVYKLÁ CENA – 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

(zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

B. NÁLEZ

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1. 1. Identifikace objednatele a zhotovitele ocenění

Objednatel ocenění :

Policie České republiky, krajské ředitelství,
Policie Olomouckého kraje,
Územní odbor Jeseník,
Oddělení hospodářské kriminality
Moravská 780/4, 790 14, Jeseník

Zhotovitel ocenění :

ing. Milan Indra, bytem Gemerská 496, Litovel 784 01

2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 5 . 12 . 2019 – LV 4310, k.ú. Jeseník :

A : Vlastník :

MORAVIA INDUSTRY LTD, reg. č. 11025781, Dalton 60, Dalton
House Windsdor avenue, SW19, 2RR Londýn.
Spojení království Velké Británie a Severního Irska

B : Nemovitosti

Parcela č. 2033/2 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 1 296 m²

Součástí pozemku je stavba : bez čp/če, zp. využití výroba

Stavba stojí na pozemku p.č. 2033/2

Parcela č. 2037/8 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 534 m²

Součástí pozemku je stavba : Jeseník č.p. 1411, zp. využití administrativa

Stavba stojí na pozemku p.č. 2037/8

Parcela č. 2037/18 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 239 m²

Součástí pozemku je stavba : bez čp/če, zp. využití výroba

Stavba stojí na pozemku p.č. 2037/18

Parcela č. 2037/19 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 677 m²

Součástí pozemku je stavba : bez čp/če, zp. využití výroba

Stavba stojí na pozemku p.č. 2037/19

Parcela č. 2037/20 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 38 m²

Součástí pozemku je stavba : bez čp/če, zp. využití výroba

Stavba stojí na pozemku p.č. 2037/20

B1 : Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B : bez zápisu

C : Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů : bez zápisu

D : Poznámky a další obdobné údaje :

Zajištění nemovitosti

Povinnost k

Parcela p.č. 2033/2, Parcela p.č. 2037/18, Parcela p.č. 2037/19, Parcela p.č. 2037/20,

Parcela p.č. 2037/8

Listina :

Usnesení státního zástupce o zajištění majetku ZN 4140/2018 -4 ze dne 23. 3. 2018.

Právní účinky zápisu k okamžiku 23. 3. 2018 11 : 03 : 44.

Zápis proveden dne 26. 3. 2018.

Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :

Smlouva kupní ze dne 3. 11. 2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18. 12. 2017, 10 : 08 : 00.

Zápis proveden dne 23. 3. 2018.

Pro :

MORAVIA INDUSTRY LTD, reg. č. 11025781, Dalton 60, Dalton

House Windsdor avenue, SW19, 2RR Londýn.

Spojení království Velké Británie a Severního Irska

F : Vztah BPEJ k parcelám : bez zápisu

2. 2 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy vyhotovená dne 29. 11. 2019.

2. 3 Výsledky místního šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitostí bylo provedeno dne 29. 11. 2019.

2. 4 Fotodokumentace

Fotodokumentace nemovitostí vystihující její charakter a parametry.

2. 5 Použité předpisy, literatura a další podklady

Porovnávací databáze cen nemovitostí a pozemků.

Pro cenové porovnání je použita vlastní databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi a databáze znalce sestavená z údajů systému INEM. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů v jeho platném znění.

3. Členění posudku :

- 1) pozemek p. č. 2033/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.c., způsob využití výroba
- 2) pozemek p. č. 2037/8, jehož součástí je stavba č.p. 1411., způsob využití administrativa
- 3) pozemky p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20
jejichž součástí je stavba bez č.p./č.c., způsob využití výroba

C. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovitostí - 29. 11. 2019.

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
(zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

Metoda porovnávací (srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno realizovaných nebo právě nabízených na trhu porovnatelných nemovitostí.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek (druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací (srovnávací) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávací (srovnávací) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

D. VLASTNÍ OCENĚNÍ

D1. SROVNATELNÁ HODNOTA POZEMKU p.č. 2033/2, JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE STAVBA BEZ č.p/č.e, ZPŮSOB VYUŽITÍ VÝROBA

Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek a objekt se nachází v obci Jeseník, v prostoru místního skladového a výrobního areálu – bývalého závodu spol. HARD Jeseník.

Oceňovaný objekt na p.č. 2033/2 byl využíván jako administrativní budova s ubytovnou, k tomuto účelu je svým stavebně technickým uspořádáním uzpůsoben.

Oceňovaný objekt na p.č. 2033/2 je nepodsklepený, dvoupodlažní, obdélníkového půdorysu, zastřešený sedlovou střechou s půdním prostorem, bez podkroví.

Přístup k administrativnímu objektu s ubytovnou je možný z vnitroareálové komunikace místního výrobního a skladového areálu.

Hlavní vstup i vedlejší vstup do objektu je možný z přední podélné strany z prostoru vnitroareálové komunikace do vstupních chodeb objektu se schodišti.

Kotelna objektu s plynovými kotli a plynovým zásobníkovým ohříváčem TUV má samostatný vstup ze zadní strany objektu.

Parkování je možné v prostoru okolního areálu.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena výrobními, skladovými a administrativními objekty.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Příslušenství objektu tvoří

venkovní úpravy : přípojka vody z vnitroareálových rozvodů, přípojka kanalizace do vnitroareálových rozvodů, přípojka plynu, přípojka elektro vše napojeno na vnitroareálové rozvody místního skladového a výrobního areálu.

Oceňovaný objekt byl postaven cca v roce 1965, jeho stáří je tedy cca 54 let.

V průběhu této doby byla prováděna běžná údržba objektu.

V roce 2009 byly provedeny stavební úpravy objektu se zřízením vnitřního vybavení.

Jedná se o starší objekt, po zprovoznění a drobných stavebních úpravách využitelný jako administrativní budova.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Základy : monolitické betonové základové pasy

Izolace : provedena vodorovná izolace proti vodě

Svislé nosné konstrukce : zdivo z pálených cihel tl 450 a 600 mm.

Stropy : montované železobetonové panely.

Střecha : sedlová, nosná konstrukce je tvořena dřevěným krovem

Krytina : krytina sedlové střechy je hliníkových šablon na bednění z dřevěných prken

Bleskosvod : je instalován, svody po fasádě.

Klempířské konstrukce : z ocelového plechu pozinkovaného

Fasáda je opatřena vápenocementovou štukovou omítkou.

Přípojky : je provedena přípojka vody z vnitroareálových rozvodů, přípojka kanalizace do vnitroareálových rozvodů, přípojka plynu, přípojka elektro vše napojeno na vnitroareálové rozvody místního skladového a výrobního areálu.

Popis jednotlivých podlaží

Popis 1. NP

Přístup k administrativnímu objektu s ubytovnou je možný z vnitroareálové komunikace místního výrobního a skladového areálu.

Hlavní vstup i vedlejší vstup do 1. NP objektu je možný z přední podélné strany z prostoru vnitroareálové komunikace do vstupních chodeb objektu se schodišti.

Kotelna objektu s plynovými kotli a plynovým zásobníkovým ohřivačem TUV má samostatný vstup ze zadní strany objektu.

Svislé nosné konstrukce : zdivo z pálených cihel tl 450 a 600 mm.

Stropy : montované železobetonové panely.

Schodiště : vstup do 2. NP schodišti z ocelových schodnic opatřených železobetonovými schodišťovými stupni.

Vnitřní úpravy povrchů : omítka vápenná štuková.

Vnitřní obklady : keramické obklady v prostoru sociálního zařízení.

Dveře : dřevěné dveře v ocelových zárubních

Okna : dřevěná zdvojená okna.

Podlahy místností : v místnostech sociálního zařízení je položena keramická dlažba.

V ostatních místnostech je podlaha z teracové dlažby a z PVC.

Vytápění : ústřední vytápění, ocelové radiátory, rozvod ocelovými trubkami, napojeno na plynové kotle v kotelně objektu se samostatným vstupem.

Elektroinstalace : světelná, zásuvková, 230/400 V.

Rozvod vody : rozvod teplé a studené vody k umyvadlům WC a pisoárům v místnostech sociálního zařízení.

Vnitřní kanalizace : je provedena z umyvadel, WC a pisoárů v místnostech sociálního zařízení do přípojky kanalizace, která svádí splaškové vody do vnitroareálové kanalizace.

Rozvod plynu : je proveden rozvod zemního plynu ke kotlům a k plynovému zásobníkovému ohřivači TUV v kotelně objektu.

Zdroj teplé vody : plynový zásobníkový ohřivač TUV v kotelně objektu.

Vybavení kuchyní : v podlaží není.

Vnitřní hygienické vybavení : umyvadla, WC a pisoáry v místnostech sociálního zařízení.

Výťah : v podlaží ani v objektu není

Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou

Ostatní : rozvody TV + R, rozvody telefonu.

Výčet místností : chodby se schodišti, hlavní komunikační chodba, zasedací místnost, kanceláře, místnosti sociálního zařízení

Popis 2. NP

Vstup do 2. NP je možný schodišti z ocelových schodnic opatřených železobetonovými schodišťovými stupni. z prostoru vstupních chodeb objektu v 1. NP.

Svislé nosné konstrukce : zdivo z pálených cihel tl 450 a 600 mm.

Stropy : montované železobetonové panely.

Schodiště : vstup do 2. NP schodišti z ocelových schodnic opatřených železobetonovými schodišťovými stupni. z prostoru vstupních chodeb objektu v 1. NP.

Vnitřní úpravy povrchů : omítka vápenná štuková.

Vnitřní obklady : keramické obklady v prostoru sociálního zařízení.

Dveře : dřevěné dveře v ocelových zárubních

Okna : dřevěná zdvojená okna.

Podlahy místností : v místnostech sociálního zařízení, ve skladech, v místnosti recepce a v kuchyni s jídelnou je položena keramická dlažba.

Na chodbách a v pokojích je položena podlaha z PVC.

Vytápění : ústřední vytápění, ocelové radiátory, rozvod ocelovými trubkami, napojeno na plynové kotle v kotelně objektu v 1. NP, se samostatným vstupem.

Elektroinstalace : světelná, zásuvková, 230/400 V.

Rozvod vody : rozvod teplé a studené vody k umyvadlům WC a pisoárům v místnostech sociálního zařízení a z prostoru kuchyně.

Vnitřní kanalizace : je provedena z umyvadel, WC a pisoárů v místnostech sociálního zařízení. a z prostoru kuchyně do přípojky kanalizace, která svádí splaškové vody do vnitroareálové kanalizace.

Rozvod plynu : v podlaží není proveden rozvod zemního plynu.

Zdroj teplé vody : plynový zásobníkový ohřívač TUV v kotelně objektu v 1. NP.

Vybavení kuchyní : kuchyňská linka, dřez, elektrický sporák v místnosti kuchyně s jídelnou.

Vnitřní hygienické vybavení : umyvadla, WC a pisoáry v místnostech sociálního zařízení.

Výtah : v podlaží ani v objektu není

Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou

Ostatní : rozvody TV + R, rozvody telefonu.

Výčet místností : chodba, recepce, sklady, úklidová místnost, kuchyně s jídelnou, pokoje, společenská místnost, místnosti sociálního zařízení..

Výměry pro ocenění

Podlahová plocha místností 1. NP : 490,00 m²

Podlahová plocha místností 2. NP : 465,00 m²

Podlahová plocha místností 1. NP a 2. NP celkem : 955,00 m²

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek (druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací (srovnávací) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Oceňovaný pozemek a objekt se nachází v obci Jeseník, v prostoru místního skladového a výrobního areálu – bývalého závodu spol. HARD Jeseník.

Oceňovaný objekt na p.č. 2033/2 byl využíván jako administrativní budova s ubytovnou, k tomuto účelu je svým stavebně technickým uspořádáním uzpůsoben.

Oceňovaný objekt na p.č. 2033/2 je nepodsklepený, dvoupodlažní, obdélníkového půdorysu, zastřešený sedlovou střechou s půdním prostorem, bez podkroví.

Přístup k administrativnímu objektu s ubytovnou je možný z vnitroareálové komunikace místního výrobního a skladového areálu.

Hlavní vstup i vedlejší vstup do objektu je možný z přední podélné strany z prostoru vnitroareálové komunikace do vstupních chodeb objektu se schodišti.

Kotelna objektu s plynovými kotli a plynovým zásobníkovým ohřívačem TUV má samostatný vstup ze zadní strany objektu.

Parkování je možné v prostoru okolního areálu.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena výrobními, skladovými a administrativními objekty.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Příslušenství objektu tvoří

venkovní úpravy : přípojka vody z vnitroareálových rozvodů, přípojka kanalizace do vnitroareálových rozvodů, přípojka plynu, přípojka elektro vše napojeno na vnitroareálové rozvody místního skladového a výrobního areálu.

Oceňovaný objekt byl postaven cca v roce 1965, jeho stáří je tedy cca 54 let.

V průběhu této doby byla prováděna běžná údržba objektu.

V roce 2009 byly provedeny stavební úpravy objektu se zřízením vnitřního vybavení.

Jedná se o starší objekt, po zprovoznění a drobných stavebních úpravách využitelný jako administrativní budova. Všechny konstrukce jsou dokončené.

Při stanovení ceny metodou porovnávací se vychází z cenového porovnání předmětu ocenění s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí, nebo nabídkových cen obdobných nemovitostí nabízených k prodeji.

Pro cenové porovnání je použita databáze sestavená z ceny uskutečněného prodeje nemovitosti a z nabídkové ceny databáze systému INEM,

U nabídkové ceny databáze systému INEM je nabídková cena vynásobená pro prodej nemovitostí objektivizačním koeficientem 0,90.

Bude vycházeno z jednotkové ceny srovnávaných nemovitostí za 1 m² podlahové plochy objektů. Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími obvyklou cenu. Bylo provedeno porovnání se dvěma obdobnými objekty.

1. Objekt č. 1

lokalita : Jeseník, ulice Janáčkova č.p. 748

Jedná se o uskutečněnou cenu prodeje s kupní smlouvou

konstrukční řešení : zděný objekt

vlastnictví : osobní vlastnictví

celková vnitřní podlahová plocha : 590,00 m²

přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,

popis :

Zděná stavba využitelná jako administrativní budova, jednopodlažní, část budovy je dvoupodlažní.

technický stav : dobrý stavební stav

okolní zástavba : výrobní, skladové a administrativní nemovitosti

přiřazená váha : 2,00 (stavba v blízkém okolí, stejný konstrukční systém)

cena prodeje : 2 000 000,00 Kč = 3 389,80 Kč/ m²

2. Objekt č. 2

lokalita : Lipová - lázně

objektivizační koeficient – 0,90 - uvedená cena je nabídková cena prodeje v systému INEM

konstrukční řešení : nosná konstrukce ocelový systém KORD s opláštěním

vlastnictví : osobní vlastnictví

podlahová plocha : 1 290,00 m²

přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,

popis :

Komerčně - výrobní objekt v obci Lipová lázně. Jedná se o bývalé výukové zařízení.

Budova je ze stavebního systému KORD. Tento systém umožňuje variabilitu při případné rekonstrukci. Tato lokalita je vhodná pro výrobní a skladovací účely. Lze ji využít také k přestavbě na byty nebo ubytovací zařízení

okolní zástavba : administrativní nemovitosti

cena prodeje : 3 200 000,00 Kč = 2 480,60 Kč/ m²

přiřazená váha : 1,00 (stavba ve vzdálenějším okolí)

upravená cena prodeje : 2 480,60 Kč/ m² * 0,90 = 2 232,60 Kč/ m²

Základní srovnatelná cena :

$$\frac{3\,389,80 * 2 + 2\,232,60 * 1}{2 + 1} = 3\,004,10 \text{ Kč/ m}^2$$

Úprava zohledňující další cenové faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu

- 1) poloha v obci vzhledem k účelu užití
- 2) stavebně technický stav
- 3) materiálová charakteristika

- 4) vybavenost
- 5) velikost

ad 1) poloha srovnatelná	0 %
ad 2) stavebně technický stav obdobný jako nemovitost 1	0 %
ad 3) materiálová charakteristika srovnatelná :	0 %
ad 4) obdobná vybavenost	0 %
ad 5) velikost je vztažena na jednotku plochy :	0 %
celkem snížení (zvýšení)	0 %

Upravená srovnatelná cena : $3\,004,10 \text{ Kč/m}^2 * 1,00 = 3\,004,10 \text{ Kč/m}^2 = 3\,000,00 \text{ Kč/m}^2$

Hodnota objektu s pozemkem porovnávacím způsobem ke dni ocenění:

$955,00 * 3\,000,00 = 2\,865\,000,00 \text{ Kč}$

Srovnatelná hodnota celé nemovitosti k datu ocenění činí : **2 865 000,00 Kč**

Slovy : dvamilionyosmsetšedesátpěttisíc korun českých

D2. SROVNATELNÁ HODNOTA POZEMKU p.č. 2037/8, JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE STAVBA č.p. 1411 ZPŮSOB VYUŽITÍ ADMINISTRATIVA

Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek a objekt se nachází v obci Jeseník, v prostoru místního skladového a výrobního areálu – bývalého závodu spol. HARD Jeseník.

Oceňovaný objekt na p.č. 2037/8 byl využíván jako administrativní budova, k tomuto účelu je svým stavebně technickým uspořádáním uzpůsoben.

Oceňovaný objekt na p.č. 2037/8 je nepodsklepený, převážně jednopodlažní objekt s přistavenou dvoupodlažní částí, zastřešený plochou střechou.

Přístup k administrativnímu objektu je možný z vnitroareálové komunikace místního výrobního a skladového areálu.

Hlavní vstup do objektu je možný z přední podélné strany z prostoru vnitroareálové komunikace do vstupní chodby objektu se schodištěm.

Parkování je možné v prostoru okolního areálu.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena výrobními, skladovými a administrativními objekty.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Příslušenství objektu tvoří

venkovní úpravy : přípojka vody z vnitroareálových rozvodů, přípojka kanalizace do vnitroareálových rozvodů, přípojka plynu, přípojka elektro vše napojeno na vnitroareálové rozvody místního skladového a výrobního areálu.

Oceňovaný objekt byl postaven cca v roce 1975, jeho stáří je tedy cca 44 let.

V prostoru dvoupodlažní části je porušená střešní krytina, dochází k zatékání dešťové vody do konstrukce střechy a do prostoru 2 kanceláří ve 2. NP.

V důsledku toho je zdivo, strop a podlaha těchto kanceláří napadena plísní, došlo k poškození stavebních konstrukcí v tomto prostoru.

Jedná se o starší objekt, v důsledku výše uvedené závady ve špatném stavbě technickém stavu, je třeba provést rozsáhlejší stavební úpravy objektu.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Základy : monolitické betonové základové pasy a pasy

Izolace : provedena vodorovná izolace proti vodě

Svislé nosné konstrukce : ocelové sloupy a průvlaky ocelového konstrukčního systému, s opláštěním prefabrikovanými dílci.

Stropy : ocelové vazníky ocelového konstrukčního systému.

Střecha : plochá, nosná konstrukce je tvořena ocelovými vazníky ocelového konstrukčního systému.

Krytina : krytina ploché střechy je z asfaltových izolačních pásů, v prostoru dvoupodlažní části je porušená a dochází k zatékání dešťové vody do konstrukce střechy a do prostoru 2 kanceláří ve 2. NP.

Bleskosvod : je instalován, svody po fasádě.

Klempířské konstrukce : z ocelového plechu pozinkovaného

Fasáda je opatřena povrchovou úpravou prefabrikovaných dílců konstrukce opláštění.

Přípojky : je provedena přípojka vody z vnitroareálových rozvodů, přípojka kanalizace do vnitroareálových rozvodů, přípojka plynu, přípojka elektro vše napojeno na vnitroareálové rozvody místního skladového a výrobního areálu.

Popis jednotlivých podlaží

Popis 1. NP

Přístup k administrativnímu objektu je možný z vnitroareálové komunikace místního výrobního a skladového areálu.

Hlavní vstup do 1. NP objektu je možný z přední podélné strany z prostoru vnitroareálové komunikace do vstupní chodby objektu se schodištěm.

Svislé nosné konstrukce : ocelové sloupy a průvlaky ocelového konstrukčního systému, s opláštěním prefabrikovanými dílci.

Stropy : ocelové vazníky ocelového konstrukčního systému.

Schodiště : vstup do 2. NP schodištěm z ocelových schodnic opatřených železobetonovými schodišťovými stupni.

Vnitřní úpravy povrchů : povrchová úprava prefabrikovaných dílců konstrukce opláštění a vápenocementová štuková omítka vnitřních přiček.

Vnitřní obklady : v podlaží nejsou.

Dveře : dřevěné dveře v ocelových zárubních

Okna : dřevěná zdvojená okna.

Podlahy místností : ve vstupní chodbě, v hlavní komunikační chodbě a v kancelářích je podlaha z PVC nebo z textilní podlahoviny. V místnosti kotelny je cementový potěr.

Vytápění : ústřední vytápění, ocelové radiátory, rozvod ocelovými trubkami, napojeno na elektrokotle v kotelně objektu se vstupem z hlavní komunikační chodby.

Elektroinstalace : světelná, zásuvková, 230/400 V.

Rozvod vody : rozvod teplé a studené vody v kotelně a k umyvadlům v kancelářích.

Vnitřní kanalizace : je provedena z umyvadel v kancelářích do přípojky kanalizace, která svádí splaškové vody do vnitroareálové kanalizace.

Rozvod plynu : v podlaží ani v objektu není proveden rozvod zemního plynu.

Zdroj teplé vody : elektrické průtokové ohřívače u umyvadel.

Vybavení kuchyní : v podlaží není.

Vnitřní hygienické vybavení : umyvadla, v místnostech kanceláří.

Výtah : v podlaží ani v objektu není

Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou

Ostatní : rozvody TV + R, rozvody telefonu.

Výčet místností : vstupní chodba, hlavní komunikační chodba, zasedací místnost, kanceláře, kotelna.

Popis 2. NP

Vstup do 2. NP je možný schodištěm z ocelových schodnic opatřených železobetonovými schodišťovými stupni. z prostoru chodby objektu v 1. NP.

Svislé nosné konstrukce : ocelové sloupy a průvlaky ocelového konstrukčního systému, s opláštěním prefabrikovanými dílci.

Stropy : ocelové vazníky ocelového konstrukčního systému.

Schodiště : vstup do 2. NP schodištěm z ocelových schodnic opatřených železobetonovými schodišťovými stupni.

Vnitřní úpravy povrchů : povrchová úprava prefabrikovaných dílců konstrukce opláštění a vápenocementová štuková omítka vnitřních příček.

Vnitřní obklady : keramické obklady v prostoru sociálního zařízení a úklidové komory.

Dveře : dřevěné dveře v ocelových zárubních

Okna : dřevěná zdvojená okna.

Podlahy místností : v místnostech sociálního zařízení a v úklidové komoře je položena keramická dlažba.

Na chodbě je položena podlaha z PVC.

V kancelářích je položena podlaha z textilní podlahoviny.

Vytápění : ústřední vytápění, ocelové radiátory, rozvod ocelovými trubkami, napojeno na elektrokotle v kotelně objektu se vstupem z hlavní komunikační chodby.

Elektroinstalace : světelná, zásuvková, 230/400 V.

Rozvod vody : rozvod teplé a studené vody k umyvadlům WC a pisoárům v místnostech sociálního zařízení a výlevce v úklidové komoře.

Vnitřní kanalizace : je provedena z umyvadel, WC a pisoárů v místnostech sociálního zařízení. a z výlevky v úklidové komoře do přípojky kanalizace, která svádí splaškové vody do vnitroareálové kanalizace

Rozvod plynu : v podlaží ani v objektu není proveden rozvod zemního plynu.

Zdroj teplé vody : elektrické průtokové ohřivače u umyvadel.

Vybavení kuchyní : v podlaží není.

Vnitřní hygienické vybavení : umyvadla, WC a pisoáry v místnostech sociálního zařízení.

Výtah : v podlaží ani v objektu není

Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou

Ostatní : rozvody TV + R, rozvody telefonu.

Výčet místností : chodba, úklidová komora, místnosti sociálního zařízení, kanceláře.

Výměry pro ocenění

Podlahová plocha místností 1. NP : 303,00 m²

Podlahová plocha místností 2. NP : 142,00 m²

Podlahová plocha místností 1. NP a 2. NP celkem : 445,00 m²

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek (druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací (srovnávací) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Oceňovaný pozemek a objekt se nachází v obci Jeseník, v prostoru místního skladového a výrobního areálu – bývalého závodu spol. HARD Jeseník.

Oceňovaný objekt na p.č. 2037/8 byl využíván jako administrativní budova, k tomuto účelu je svým stavebně technickým uspořádáním uzpůsoben.

Oceňovaný objekt na p.č. 2037/8 je nepodsklepený, převážně jednopodlažní objekt s přistavenou dvoupodlažní částí, zastřešený plochou střechou.

Přístup k administrativnímu objektu je možný z vnitroareálové komunikace místního výrobního a skladového areálu.

Hlavní vstup do objektu je možný z přední podélné strany z prostoru vnitroareálové komunikace do vstupní chodby objektu se schodištěm.

Parkování je možné v prostoru okolního areálu.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena výrobními, skladovými a administrativními objekty.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Príslušenství objektu tvoří

venkovní úpravy : přípojka vody z vnitroareálových rozvodů, přípojka kanalizace do vnitroareálových rozvodů, přípojka plynu, přípojka elektro vše napojeno na vnitroareálové rozvody místního skladového a výrobního areálu.

Oceňovaný objekt byl postaven cca v roce 1975, jeho stáří je tedy cca 44 let.

V prostoru dvoupodlažní části je porušená střešní krytina, dochází k zatékání dešťové vody do konstrukce střechy a do prostoru 2 kanceláří ve 2. NP.

V důsledku toho je zdivo, strop a podlaha těchto kanceláří napadena plísní, došlo k poškození stavebních konstrukcí v tomto prostoru.

Jedná se o starší objekt, v důsledku výše uvedené závady ve špatném stavbě technickém stavu, je třeba provést rozsáhlejší stavební úpravy objektu.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Při stanovení ceny metodou porovnávací se vychází z cenového porovnání předmětu ocenění s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí, nebo nabídkových cen obdobných nemovitostí nabízených k prodeji.

Pro cenové porovnání je použita databáze sestavená z ceny uskutečněného prodeje nemovitosti a z nabídkové ceny databáze systému INEM,

U nabídkové ceny databáze systému INEM je nabídková cena vynásobená pro prodej nemovitostí objektivizačním koeficientem 0,90.

Bude vycházeno z jednotkové ceny srovnávaných nemovitostí za 1 m² podlahové plochy objektů. Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími obvyklou cenu.

Bylo provedeno porovnání se dvěma obdobnými objekty.

1. Objekt č. 1

lokalita : Jeseník, ulice Janáčkova č.p. 748

Jedná se o uskutečněnou cenu prodeje s kupní smlouvou

konstrukční řešení : zděný objekt

vlastnictví : osobní vlastnictví

celková vnitřní podlahová plocha : 590,00 m²

přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,

popis :

Zděná stavba využitelná jako administrativní budova, jednopodlažní, část budovy je dvoupodlažní.

technický stav : dobrý stavební stav

okolní zástavba : výrobní, skladové a administrativní nemovitosti

přířazená váha : 1,00 (stavba v blízkém okolí, jiný konstrukční systém)

cena prodeje : 2 000 000,00 Kč = 3 389,80 Kč/ m²

2. Objekt č. 2

lokalita : Lipová - lázně

objektivizační koeficient – 0,90 - uvedená cena je nabídková cena prodeje v systému INEM

konstrukční řešení : nosná konstrukce ocelový systém KORD s opláštěním

vlastnictví : osobní vlastnictví

podlahová plocha : 1 290,00 m²

přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn,

popis :
 Komerčně - výrobní objekt v obci Lipová lázně. Jedná se o bývalé výukové zařízení.
 Budova je ze stavebního systému KORD. Tento systém umožňuje variabilitu při případné rekonstrukci. Tato lokalita je vhodná pro výrobní a skladovací účely. Lze ji využít také k přestavbě na byty nebo ubytovací zařízení

okolní zástavba : administrativní nemovitosti
 cena prodeje : 3 200 000,00 Kč = 2 480,60 Kč/ m²
 přiřazená váha : 2,00 (stavba ve vzdálenějším okolí, stejný konstrukční systém)
 upravená cena prodeje : 2 480,60 Kč/ m² * 0,90 = 2 232,60 Kč/ m²

Základní srovnatelná cena :

$$\frac{3\,389,80 * 1 + 2\,232,60 * 2}{1 + 2} = 2\,618,30 \text{ Kč/ m}^2$$

Úprava zohledňující další cenové faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu

- 1) poloha v obci vzhledem k účelu užití
- 2) stavebně technický stav
- 3) materiálová charakteristika
- 4) vybavenost
- 5) velikost

ad 1) poloha srovnatelná	0 %
ad 2) stavebně technický stav horší	- 30 %
V prostoru dvoupodlažní části je porušená střešní krytina, dochází k zatékání dešťové vody do konstrukce střechy a do prostoru 2 kanceláří ve 2. NP.	
V důsledku toho je zdívo, strop a podlaha těchto kanceláří napadena plísní, došlo k poškození stavebních konstrukcí v tomto prostoru.	
Jedná se o starší objekt, v důsledku výše uvedené závady ve špatném stavbě technickém stavu, je třeba provést rozsáhlejší stavební úpravy objektu.	
ad 3) materiálová charakteristika srovnatelná :	0 %
ad 4) obdobná vybavenost	0 %
ad 5) velikost je vztažena na jednotku plochy :	0 %
celkem snížení	- 30 %

Upravená srovnatelná cena : 2 618,30 Kč/ m² * 0,70 = 1 832,81 Kč/ m² = **1 830,00 Kč/ m²**

Hodnota objektu s pozemkem porovnávacím způsobem ke dni ocenění:

$$445,00 * 1\,830,00 = 814\,350,00 = \mathbf{815\,000,00 \text{ Kč}}$$

Srovnatelná hodnota celé nemovitosti k datu ocenění činí : 815 000,00 Kč

Slovy : osmsetpatnácttisíc korun českých

D3. SROVNATELNÁ HODNOTA POZEMKŮ **p.č. 2037/18, p.č. 2037/19, p.č. 2037/20, JEJICHŽ** **SOUČÁSTÍ JE STAVBA** **BEZ č.p/č.e, ZPŮSOB VYUŽITÍ VÝROBA**

Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky a objekt na těchto pozemcích se nacházejí v obci Jeseník, v prostoru místního skladového a výrobního areálu – bývalého závodu spol. HARD Jeseník.

Stavby na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 tvoří jeden funkční celek – výrobní halu se zázemím, proto budou tyto pozemky se stavbami na těchto pozemcích oceněny jako jeden celek, což souhlasí s možným využitím stavby a pozemků.

Oceňovaný objekt na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 byl využíván jako výrobní hala se zázemím, k tomuto účelu je svým stavebně technickým uspořádáním uzpůsoben.

Oceňovaný objekt na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 je nepodsklepený, převážně jednopodlažní objekt zastřešený nízkou sedlovou střechou se světlíkem.

K hlavní části objektu je přistavěna nepodsklepená, dvoupodlažní přístavba se sklady a kanceláři, zastřešená plochou střechou. Další přístavba na p.č. 2037/20 je nepodsklepená, jednopodlažní, zastřešená plochou střechou a sloužila pro umístění náhradního zdroje elektrické energie pro budovu. Přístup k objektu na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 je možný z vnitroareálové komunikace místního výrobního a skladového areálu.

Hlavní vstup do objektu je možný z přední strany z prostoru vnitroareálové komunikace do prostoru hlavní výrobní haly.

Další vstupy jsou do boční přístavby a do přístavby pro umístění náhradního zdroje elektrické energie pro budovu.

Parkování je možné v prostoru okolního areálu.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena výrobními, skladovými a administrativními objekty.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Příslušenství objektu tvoří

venkovní úpravy : přípojka vody z vnitroareálových rozvodů, přípojka kanalizace do vnitroareálových rozvodů, přípojka plynu, přípojka elektro vše napojeno na vnitroareálové rozvody místního skladového a výrobního areálu.

Oceňovaný objekt byl postaven cca v roce 1965, jeho stáří je tedy cca 54 let.

Objekt je delší dobu nevyužíván.

Část vnitřního vybavení v prostoru kanceláří je demontována.

Náhradní záložní zdroj elektrické energie v části budovy na p.č. 2037/20 je demontován.

Jedná se o starší objekt, pro jehož zprovoznění je třeba provést menší stavební úpravy.

Základy : monolitické betonové základové pasy a pasy

Izolace : provedena vodorovná izolace proti vodě

Svislé nosné konstrukce :

Výrobní hala : železobetonové sloupky, opláštění cihelným zdivem tl. 300 mm.

Přístavby : cihelné zdivo tl. 450 mm.

Stropy :

Výrobní hala : nejsou, objekt je zastropen konstrukcí zastřešení, které tvoří železobetonová vazníky, na kterých jsou uloženy železobetonové prefabrikované panely a konstrukce světlíku.

Přístavby : zastropení provedeno železobetonovými prefabrikovanými panely.

Střecha :

Výrobní hala : železobetonová vazníky, na kterých jsou uloženy železobetonové prefabrikované panely a konstrukce světlíku

Přístavby : ploché střechy, nosná konstrukce je tvořena konstrukcí zastropení.

Krytina : krytina sedlové i ploché střechy je z asfaltových izolačních pásů,
 Bleskosvod : je instalován, svody po fasádě.
 Klempířské konstrukce : z ocelového plechu pozinkovaného
 Fasáda je opatřena vápenocementovou štukovou omítkou
 Přípojky : je provedena přípojka vody z vnitroareálových rozvodů, přípojka kanalizace
 do vnitroareálových rozvodů, přípojka plynu, přípojka elektro vše napojeno
 na vnitroareálové rozvody místního skladového a výrobního areálu.

Popis jednotlivých podlaží

Popis 1. NP

Přístup k objektu na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 je možný z vnitroareálové komunikace místního výrobního a skladového areálu.

Hlavní vstup do 1. NP objektu je možný z přední strany z prostoru vnitroareálové komunikace do prostoru hlavní výrobní haly.

Další vstupy jsou do boční přístavby a do přístavby pro umístění náhradního zdroje elektrické energie pro budovu.

Svislé nosné konstrukce :

Výrobní hala : železobetonové sloupy, opláštění cihelným zdivem tl. 300 mm.

Přístavby : cihelné zdivo tl. 450 mm.

Stropy :

Výrobní hala : nejsou, objekt je zastropen konstrukcí zastřešení, které tvoří železobetonová vazníky, na kterých jsou uloženy železobetonové prefabrikované panely a konstrukce světlíku.

Přístavby : zastropení provedeno železobetonovými prefabrikovanými panely.

Schodiště : vstup do 2. NP železobetonovým monolitickým schodištěm z chodby přístavby v 1. NP.

Vnitřní úpravy povrchů : vápenocementová štuková omítka

Vnitřní obklady : v podlaží nejsou.

Dveře : dřevěné dveře v ocelových zárubních

Okna : ocelová jednoduchá okna.

Podlahy místností : ve všech místnostech podlaží je podlaha z betonové mazaniny.

Vytápění : v prostorách výrobní haly je provedeno vytápění plynovými teplovzdušnými agregáty.

Elektroinstalace : světelná, zásuvková, 230/400 V.

Rozvod vody : jen rozvod studené vody do 2. NP přístavby,

Vnitřní kanalizace : jen svislé svody z 2. NP a ležatá kanalizace zaústěná do přípojky kanalizace, která svádí splaškové vody do vnitroareálové kanalizace

Rozvod plynu : je proveden rozvod zemního plynu. Vytápěcím teplovzdušným agregátům.

Zdroj teplé vody : v podlaží není

Vybavení kuchyní : v podlaží není.

Vnitřní hygienické vybavení : v podlaží není

Výtah : v podlaží ani v objektu není

Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou

Ostatní : v podlaží není

Výčet místností : výrobní hala, sklady, místnost pro umístění náhradního zdroje elektrické energie pro budovu

Popis 2. NP

Vstup do 2. NP železobetonovým monolitickým schodištěm z chodby přístavby v 1. NP.

Prostor 2. NP se nachází jen v boční přístavbě na p.č. 2037/18.

Svislé nosné konstrukce : cihelné zdivo tl. 450 mm.

Stropy : zastropení 2. NP provedeno železobetonovými prefabrikovanými panely.

Schodiště : vstup do 2. NP železobetonovým monolitickým schodištěm z chodby přístavby v 1. NP.

Vnitřní úpravy povrchů : vápenocementová štuková omítka

Vnitřní obklady : keramické obklady v prostoru sociálního zařízení a úklidové komory.
 Dveře : dřevěné dveře v ocelových zárubních
 Okna : dřevěná zdvojená okna.
 Podlahy místností : Na chodbě, v technické místnosti, v místnostech sociálního zařízení a v úklidové komoře je položena keramická dlažba.
 V kancelářích je položena podlaha z PVC.
 Vytápění : ústřední vytápění, ocelové radiátory, rozvod ocelovými trubkami, napojeno na plynový kotel, který je umístěn v technické místnosti ve 2. NP.
 Elektroinstalace : světelná, zásuvková, 230/400 V.
 Rozvod vody : rozvod teplé a studené vody k umyvadlům WC a pisoárům v místnostech sociálního zařízení a výlevce v úklidové komoře.
 Vnitřní kanalizace : je provedena z umyvadel, WC a pisoárů v místnostech sociálního zařízení a z výlevky v úklidové komoře do přípojky kanalizace, která svádí splaškové vody do vnitroareálové kanalizace
 Rozvod plynu : je proveden rozvod zemního plynu k plynovému kotli v technické místnosti
 Zdroj teplé vody : plynový zásobníkový ohřívač TUV, který je umístěn v technické místnosti.
 Vybavení kuchyní : v podlaží není.
 Vnitřní hygienické vybavení : umyvadla, WC a pisoáry v místnostech sociálního zařízení.
 Výtah : v podlaží ani v objektu není
 Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou
 Ostatní : v podlaží není.
 Výčet místností : chodba, úklidová komora, místnosti sociálního zařízení, kanceláře.

Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha celého objektu celkem : 954,00 m²

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek (druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací (srovnávací) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Oceňované pozemky a objekt na těchto pozemcích se nacházejí v obci Jeseník, v prostoru místního skladového a výrobního areálu – bývalého závodu spol. HARD Jeseník.
 Stavby na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 tvoří jeden funkční celek – výrobní halu se zázemím, proto budou tyto pozemky se stavbami na těchto pozemcích oceněny jako jeden celek, což souhlasí s možným využitím stavby a pozemků.
 Oceňovaný objekt na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 byl využíván jako výrobní hala se zázemím, k tomuto účelu je svým stavebně technickým uspořádáním uzpůsoben.
 Oceňovaný objekt na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 je nepodsklepený, převážně jednopodlažní objekt zastřešený nízkou sedlovou střechou se světlíkem.
 K hlavní části objektu je přistavěna nepodsklepená, dvoupodlažní přístavba se sklady a kanceláři, zastřešená plochou střechou. Další přístavba na p.č. 2037/20 je nepodsklepená, jednopodlažní, zastřešená plochou střechou a sloužila pro umístění náhradního zdroje elektrické energie pro budovu.
 Přístup k objektu na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 je možný z vnitroareálové komunikace místního výrobního a skladového areálu.
 Hlavní vstup do objektu je možný z přední strany z prostoru vnitroareálové komunikace do prostoru hlavní výrobní haly.
 Další vstupy jsou do boční přístavby a do přístavby pro umístění náhradního zdroje elektrické energie pro budovu.
 Parkování je možné v prostoru okolního areálu.
 Ostatní zástavba v okolí je tvořena výrobními, skladovými a administrativními objekty.
 V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Příslušenství objektu tvoří

venkovní úpravy : přípojka vody z vnitroareálových rozvodů, přípojka kanalizace do vnitroareálových rozvodů, přípojka plynu, přípojka elektro vše napojeno na vnitroareálové rozvody místního skladového a výrobního areálu.

Oceňovaný objekt byl postaven cca v roce 1965, jeho stáří je tedy cca 54 let.

Objekt je delší dobu nevyužíván.

Část vnitřního vybavení v prostoru kanceláří je demontována.

Náhradní záložní zdroj elektrické energie v části budovy na p.č. 2037/20 je demontován.

Jedná se o starší objekt, pro jehož zprovoznění je třeba provést menší stavební úpravy.

Při stanovení ceny metodou porovnávací se vychází z cenového porovnání předmětu ocenění s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí, nebo nabídkových cen obdobných nemovitostí nabízených k prodeji.

Pro cenové porovnání je použita databáze sestavená z cen uskutečněných prodejů nemovitostí v okolí. Bude vycházeno z jednotkové ceny srovnávaných nemovitostí za 1 m² celkové zastavěné plochy objektů.

Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími obvyklou cenu.

Bylo provedeno porovnání se třemi obdobnými objekty.

1. Objekt č. 1

lokalita : Lipová – lázně, k.ú. Dolní Lipová

stavby : stavba bez čp/če na p.č. 477/7 (stavba pro výrobu a skladování)

stavba č.p. 109 (jiná stavba)

pozemky : p.č. 476/2, p.č. 476/3, p.č. 477/7, p.č. 477/8, p.č. 477/18

Jedná se o uskutečněnou cenu prodeje s kupní smlouvou

vlastnictví : osobní vlastnictví

popis :

Výrobní budova s kancelářemi a objekt vrátnice

technický stav : dobrý stavební stav

okolní zástavba : výrobní a skladové nemovitosti

přířazená váha : 1,00 (stavba ve vzdálenějším okolí

celková plocha pozemků : 6 404,00 m²

celková zastavěná plocha staveb : 1 464,00 m²

cena prodeje : 2 700 000,00 Kč = 1 844,30 Kč/ m² zastavěné plochy

2. Objekt č. 2

lokalita : Lipová – lázně, k.ú. Dolní Lipová

stavby : stavba č.p. 764 (stavba pro výrobu a skladování)

pozemky : p.č. 477/2, p.č. 477/24

Jedná se o uskutečněnou cenu prodeje s kupní smlouvou

vlastnictví : osobní vlastnictví

popis :

Výrobní budova s kancelářemi

technický stav : dobrý stavební stav

okolní zástavba : výrobní a skladové nemovitosti

přířazená váha : 1,00 (stavba ve vzdálenějším okolí

celková plocha pozemků : 8 804,00 m²

celková zastavěná plocha staveb : 3 778,20 m²

cena prodeje : 10 000 000,00 Kč = 2 646,80 Kč/ m² zastavěné plochy

3. Objekt č. 3

lokalita : Lipová – lázně, k.ú. Dolní Lipová
 stavby : stavba č.p. 665 (stavba pro výrobu a skladování)
 stavba na p.č. 477/15 je zbourána
 pozemky : p.č. 477/1, p.č. 477/15, p.č. 477/21
 Jedná se o uskutečněnou cenu prodeje s kupní smlouvou
 vlastnictví : osobní vlastnictví
 popis :
 Výrobní budova s kanceláři
 technický stav : dobrý stavební stav
 okolní zástavba : výrobní a skladové nemovitosti
 přiřazená váha : 1,00 (stavba ve vzdálenějším okolí
 celková plocha pozemků : 5 571,00 m²
 celková zastavěná plocha staveb : 5 041 m²
 cena prodeje : 10 000 000,00 Kč = 1 983,70 Kč/ m² zastavěné plochy

Základní srovnatelná cena :

$$\frac{1\,844,30 * 1 + 2\,646,80 * 1 + 1\,983,70 * 1}{1 + 1 + 1} = 2\,158,30 \text{ Kč/ m}^2$$

Úprava zohledňující další cenové faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu

- 1) poloha v obci vzhledem k účelu užití
- 2) stavebně technický stav
- 3) materiálová charakteristika
- 4) vybavenost
- 5) velikost

ad 1) poloha srovnatelná	0 %
ad 2) stavebně technický stav obdobný	0 %
ad 3) materiálová charakteristika srovnatelná :	0 %
ad 4) obdobná vybavenost	0 %
ad 5) velikost je vztažena na jednotku plochy :	
ale u oceňovaného objektu je v průměru menší pozemek	-10 %
celkem snížení	- 10 %

Upravená srovnatelná cena : $2\,158,30 \text{ Kč/ m}^2 * 0,90 = 1\,942,47 \text{ Kč/ m}^2 = 1\,940,00 \text{ Kč/ m}^2$

Hodnota objektu s pozemkem porovnávacím způsobem ke dni ocenění:

$954,00 * 1\,940,00 = 1\,850\,760,00 = 1\,850\,000,00 \text{ Kč}$

Srovnatelná hodnota celé nemovitosti k datu ocenění činí : 1 850 000,00 Kč

Slovy : jedenmilionosmsetpadesíttisíc korun českých

D4. OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI (závěrečná analýza)

Rekapitulace výsledků zjištěných jednotlivými metodami :

- srovnatelná hodnota pozemku p. č. 2033/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.,
způsob využití výroba : 2 865 000,00 Kč
- srovnatelná hodnota pozemku p. č. 2037/8, jehož součástí je stavba č.p. 1411.,
způsob využití administrativa : 815 000,00 Kč
- srovnatelná hodnota pozemků p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20,
jejichž součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba 1 850 000,00 Kč
(stavby na těchto pozemcích tvoří jeden funkční celek – výrobní halu se zázemím)

1) pozemek p. č. 2033/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba

Oceňovaný pozemek a objekt se nachází v obci Jeseník, v prostoru místního skladového a výrobního areálu – bývalého závodu spol. HARD Jeseník.

Oceňovaný objekt na p.č. 2033/2 byl využíván jako administrativní budova s ubytovnou, k tomuto účelu je svým stavebně technickým uspořádáním uzpůsoben.

Oceňovaný objekt na p.č. 2033/2 je nepodsklepený, dvoupodlažní, obdélníkového půdorysu, zastřešený sedlovou střechou s půdním prostorem, bez podkroví.

Přístup k administrativnímu objektu s ubytovnou je možný z vnitroareálové komunikace místního výrobního a skladového areálu.

Hlavní vstup i vedlejší vstup do objektu je možný z přední podélné strany z prostoru vnitroareálové komunikace do vstupních chodeb objektu se schodišti.

Kotelna objektu s plynovými kotli a plynovým zásobníkovým ohříváčem TUV má samostatný vstup ze zadní strany objektu. Parkování je možné v prostoru okolního areálu.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena výrobními, skladovými a administrativními objekty.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Příslušenství objektu tvoří

venkovní úpravy : přípojka vody z vnitroareálových rozvodů, přípojka kanalizace do vnitroareálových rozvodů, přípojka plynu, přípojka elektro vše napojeno na vnitroareálové rozvody místního skladového a výrobního areálu.

Oceňovaný objekt byl postaven cca v roce 1965, jeho stáří je tedy cca 54 let.

V průběhu této doby byla prováděna běžná údržba objektu.

V roce 2009 byly provedeny stavební úpravy objektu se zřízením vnitřního vybavení.

Jedná se o starší objekt, po zprovoznění a drobných stavebních úpravách využitelný jako administrativní budova. Všechny konstrukce jsou dokončené.

Inženýrské sítě s možností napojení oceňované nemovitosti : vnitroareálové rozvody - vodovod, kanalizace, elektro, plynovod.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena výrobními, skladovými a administrativními objekty.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Životní prostředí v okolí nemovitosti není zasaženo škodlivými imisemi, v úvahu připadá běžný hluk od dopravy na vnitroareálové komunikaci.

Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou a na základě závěrečné analýzy je zjištěna : obvyklá cena celé oceňované nemovitosti ve výši : 2 865 000,00 Kč

Obvyklá cena celé nemovitosti k datu ocenění činí : 2 865 000,00 Kč

Slovy : dvamilionyosmsetšedesátpěttisíc korun českých

2) pozemek p. č. 2037/8, jehož součástí je stavba č.p. 1411., způsob využití administrativa

Oceňovaný pozemek a objekt se nachází v obci Jeseník, v prostoru místního skladového a výrobního areálu – bývalého závodu spol. HARD Jeseník.

Oceňovaný objekt na p.č. 2037/8 byl využíván jako administrativní budova, k tomuto účelu je svým stavebně technickým uspořádáním uzpůsoben.

Oceňovaný objekt na p.č. 2037/8 je nepodsklepený, převážně jednopodlažní objekt s přistavenou dvoupodlažní částí, zastřešený plochou střechou.

Přístup k administrativnímu objektu je možný z vnitroareálové komunikace místního výrobního a skladového areálu.

Hlavní vstup do objektu je možný z přední podélné strany z prostoru vnitroareálové komunikace do vstupní chodby objektu se schodištěm.

Parkování je možné v prostoru okolního areálu.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena výrobními, skladovými a administrativními objekty.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Příslušenství objektu tvoří

venkovní úpravy : přípojka vody z vnitroareálových rozvodů, přípojka kanalizace do vnitroareálových rozvodů, přípojka plynu, přípojka elektro vše napojeno na vnitroareálové rozvody místního skladového a výrobního areálu.

Oceňovaný objekt byl postaven cca v roce 1975, jeho stáří je tedy cca 44 let.

V prostoru dvoupodlažní části je porušená střešní krytina, dochází k zatékání dešťové vody do konstrukce střechy a do prostoru 2 kanceláří ve 2. NP.

V důsledku toho je zdivo, strop a podlaha těchto kanceláří napadena plísní, došlo k poškození stavebních konstrukcí v tomto prostoru.

Jedná se o starší objekt, v důsledku výše uvedené závady ve špatném stavbě technickém stavu, je třeba provést rozsáhlejší stavební úpravy objektu.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Inženýrské sítě s možností napojení oceňované nemovitosti : vnitroareálové rozvody - vodovod, kanalizace, elektro, plynovod.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena výrobními, skladovými a administrativními objekty.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Životní prostředí v okolí nemovitosti není zasaženo škodlivými imisemi, v úvahu připadá běžný hluk od dopravy na vnitroareálové komunikaci.

Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou a na základě závěrečné analýzy je zjištěna : obvyklá cena celé oceňované nemovitosti ve výši : **815 000,00 Kč**

Obvyklá cena celé nemovitosti k datu ocenění činí : 815 000,00 Kč

Slovy : osmsetpatnáctitisíc korun českých

3) pozemky p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20

jejichž součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba

Oceňované pozemky a objekt na těchto pozemcích se nacházejí v obci Jeseník, v prostoru místního skladového a výrobního areálu – bývalého závodu spol. HARD Jeseník.

Stavby na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 tvoří jeden funkční celek – výrobní halu se zázemím, proto budou tyto pozemky se stavbami na těchto pozemcích oceněny jako jeden celek, což souhlasí s možným využitím stavby a pozemků.

Oceňovaný objekt na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 byl využíván jako výrobní hala se zázemím, k tomuto účelu je svým stavebně technickým uspořádáním uzpůsoben.

Oceňovaný objekt na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 je nepodsklepený, převážně jednopodlažní objekt zastřešený nízkou sedlovou střechou se světlíkem.

K hlavní části objektu je přistavěna nepodsklepená, dvoupodlažní přístavba se sklady a kanceláři, zastřešená plochou střechou. Další přístavba na p.č. 2037/20 je nepodsklepená, jednopodlažní, zastřešená plochou střechou a sloužila pro umístění náhradního zdroje elektrické energie pro budovu. Přístup k objektu na pozemcích p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20 je možný z vnitroareálové komunikace místního výrobního a skladového areálu.

Hlavní vstup do objektu je možný z přední strany z prostoru vnitroareálové komunikace do prostoru hlavní výrobní haly.

Další vstupy jsou do boční přístavby a do přístavby pro umístění náhradního zdroje elektrické energie pro budovu.

Parkování je možné v prostoru okolního areálu.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena výrobními, skladovými a administrativními objekty.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Příslušenství objektu tvoří

venkovní úpravy : přípojka vody z vnitroareálových rozvodů, přípojka kanalizace do vnitroareálových rozvodů, přípojka plynu, přípojka elektro vše napojeno na vnitroareálové rozvody místního skladového a výrobního areálu.

Oceňovaný objekt byl postaven cca v roce 1965, jeho stáří je tedy cca 54 let.

Objekt je delší dobu nevyužíván.

Část vnitřního vybavení v prostoru kanceláří je demontována.

Náhradní záložní zdroj elektrické energie v části budovy na p.č. 2037/20 je demontován.

Jedná se o starší objekt, pro jehož zprovoznění je třeba provést menší stavební úpravy.

Inženýrské sítě s možností napojení oceňované nemovitosti : vnitroareálové rozvody - vodovod, kanalizace, elektro, plynovod.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena výrobními, skladovými a administrativními objekty.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Životní prostředí v okolí nemovitosti není zasaženo škodlivými imisemi, v úvahu připadá běžný hluk od dopravy na vnitroareálové komunikaci.

Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou a na základě závěrečné analýzy je zjištěna : obvyklá cena celé oceňované nemovitosti ve výši : **1 850 000,00 Kč**

Obvyklá cena celé nemovitosti k datu ocenění činí : 1 850 000,00 Kč

Slovy : jedenmilionosmsetpadesít tisíc korun českých

E. ZÁVĚR

Otázky dle znaleckého úkolu :

1) Určit hodnotu jednotlivých nemovitostí v areálu bývalého závodu společnosti HARD Jeseník, katastrální území 658723 Jeseník, obec 536385 Jeseník, okres CZ0711 Jeseník dle katastrálního listu vlastnictví č. 4310 u katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník, které se nachází :

- pozemku p. č. 2033/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba
- pozemku p. č. 2037/8, jehož součástí je stavba č.p. 1411., způsob využití administrativa
- pozemku p. č. 2037/18, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba
- pozemku p. č. 2037/19, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba
- pozemku p. č. 2037/20, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba

Odpovědi na zadané otázky :

Ad 1)

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění ke dni prohlídky nemovitosti – 29. 11. 2019, je zjištěna obvyklá cena

- pozemku p. č. 2033/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba

ve výši :

2 865 000,00 Kč

Slovy : dvamilionyosmsetšedesátpěttisíc korun českých

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění ke dni prohlídky nemovitosti – 29. 11. 2019, je zjištěna obvyklá cena

- pozemku p. č. 2037/8, jehož součástí je stavba č.p. 1411., způsob využití administrativa

ve výši :

815 000,00 Kč

Slovy : osmsetpatnácttisíc korun českých

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění ke dni prohlídky nemovitosti – 29. 11. 2019, je zjištěna obvyklá cena

- pozemků p. č. 2037/18, p. č. 2037/19, p. č. 2037/20, jejichž součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití výroba

(stavby na těchto pozemcích tvoří jeden funkční celek – výrobní halu se zázemím)

ve výši :

1 850 000,00 Kč

Slovy : jedenmilionyosmsetpadesáttisíc korun českých

Datum : 10 .2. 2020

Vypracoval : ing. Milan Indra
Gemerská 496
Litovel
784 01

Podpis :



Ověřovací doložka

Převod dokumentu z analogové do digitální podoby podle § 69a z. č. 499/2004 Sb.

Subjekt, který převod dokumentu provedl:

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje
Územní odbor Jeseník, Oddělení obecné kriminality
Moravská 780/4
Jeseník

Datum vyhotovení:

13.02.2020 12:45:15

Jméno a příjmení osoby, která převod dokumentu provedla:

Libuše Kurdelová

Zajišťovací prvek:

Počet listů převáděného dokumentu:

23