

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1 396 - 46 / 2017

Úkolem znalce je **stanovit obvyklou (tržní) hodnotu** níže uvedených **nemovitostí** :

- nemovitosti na listu vlastnictví č. 9390, katastrální území Hranice, obec Hranice, okres Přerov, kraj Olomoucký a to :

- pozemek p. č. **St. 612 - zastavěná plocha a nádvoří** o výměře **1 070 m²**, včetně všech součástí a příslušenství

*Součástí je stavba : **Hranice I - Město, č.p. 238, způsob využití - občanská vybavenost**, včetně všech součástí a příslušenství*

*Stavba stojí na pozemku p.č. : **St. 612***

- pozemek p. č. **1903 - ostatní plocha** o výměře **1 816 m²**, *způsob využití - zeleň*, včetně všech součástí a příslušenství

Objednatel posudku: Vzdělávací středisko Hranice, s.r.o.
Jaselská 832
753 01 Hranice

Účel posudku: Stanovit obvyklou (tržní) hodnotu všech výše uvedených oceňovaných nemovitostí

Posudek vypracoval: ing. Gadas Marek, znalec
kancelář : Komenského 449
753 01 Hranice
tel. 608 114 900
gadas@volny.cz

Datum místního šetření: ze dne 9.8.2017 za účasti zástupce objednatele znaleckého posudku a dne 24.8.2017 za účasti realitních makléřů, kteří zpracovali přílohy tohoto dokumentu, vše v oceňovaném objektu č.p. 238 a na přilehlých pozemcích, obec Hranice, k.ú. Hranice, okres Přerov, kraj Olomoucký

Zvláštní požadavky
objednatele: nejsou, jen odpovědět na položené otázky dle
ústní objednávky znaleckého posudku

Použitý oceňovací předpis: není použit žádný oceňovací předpis.

Tento znalecký posudek obsahuje 9 stran textů včetně titulního listu, 7 stran příloh formátu A4 a objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Hranicích dne 11.10.2017

0. Úvod

Znalecký posudek je vypracován na základě ústní objednávky Mgr. Petra Flajšara - jednatele společnosti (objednatele znaleckého posudku) ze dne 9.8.2017 při místním šetření znalce na místě oceňovaných nemovitostí.

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět objednateli znaleckého posudku na položenou otázku, t.j. stanovit obvyklou (tržní) hodnotu výše uvedených nemovitostí - dle listu vlastnictví č. 9390, k.ú. Hranice - viz. příloha tohoto dokumentu.

1.Nález – podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku měl znalec k dispozici následující podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 9390, katastrální území Hranice, obec Hranice, okres Přerov - viz. příloha tohoto dokumentu.
- část z kopie katastrální mapy - viz. příloha tohoto dokumentu
- vyjádření dvou realitních makléřů - stanovení obvyklé (tržní) hodnoty všech nemovitostí uvedených na listu vlastnictví č. 9390, k.ú. Hranice, obec Hranice

1.1. Místní šetření

Místní šetření, které bylo spojeno s prohlídkou posuzovaných nemovitostí bylo provedeno pro vypracování znaleckého posudku po vzájemné dohodě mezi znalcem a objednatelům znaleckého posudku dne 9.8.2017.

Následně dne 24.8.2017 znalec provedl další místní šetření za účasti realitních makléřů.

Při místním šetření si znalec prohlédl níže posuzované nemovitosti a seznámil se podrobně s jejich stavebně - technickým stavem.

Na základě výsledků prvního místního šetření znalec usoudil, že pro stanovení obvyklé (tržní) hodnoty těchto posuzovaných nemovitostí bude vhodné, aby se k reálné prodejní (tržní) hodnotě posuzovaných nemovitostí vyjádřili také makléři realitních kanceláří, kteří mají trh s nemovitostmi v okolí posuzované nemovitosti relativně dobře zmapovaný.

Realitní makléři při zpracování svých vyjádření (které tvoří přílohy tohoto dokumentu) vycházeli z vlastního šetření na místě posuzovaných nemovitostí, nemovitosti dle listu vlastnictví č. 9390, kde jsou všechny nemovitosti uvedeny.

Následně realitní makléři zpracovali své vyjádření k obvyklé (tržní) hodnotě posuzovaných nemovitostí. Vyjádření realitních makléřů bylo vypracováno po místním šetření znalce. Tyto dvě vyjádření tvoří přílohy tohoto dokumentu.

Při místním šetření znalec pořídil několik fotografií, část fotodokumentace z místního šetření znalce ze dne 24.8.2017 je součástí přílohy tohoto dokumentu.

1.2. Obsah posudku

2.1. Úkolem znalce je stanovit obvyklou (tržní) hodnotu níže uvedených nemovitostí na listu vlastnictví č. 9390, katastrální území Hranice, obec Hranice, okres Přerov a to :

- pozemek p. č. **St. 612 - zastavěná plocha a nádvoří** o výměře **1 070 m²**, včetně všech součástí a příslušenství
Součástí je stavba : Hranice I - Město, č.p. 238, způsob využití - občanská vybavenost, včetně všech součástí a příslušenství
Stavba stojí na pozemku p.č. : St. 612
- pozemek p. č. **1903 - ostatní plocha** o výměře **1 816 m²**, způsob využití - **zeleň**, včetně všech součástí a příslušenství

2. Posudek

2.1. Úkolem znalce je stanovit obvyklou (tržní) hodnotu níže uvedených nemovitostí na listu vlastnictví č. 9390, katastrální území Hranice, obec Hranice, okres Přerov a to pozemek

- **pozemek p. č. St. 612 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 070 m², včetně všech**

součástí a příslušenství

Součástí je stavba : Hranice I - Město, č.p. 238,

způsob využití - občanská vybavenost, včetně

všech součástí a příslušenství

Stavba stojí na pozemku p.č. : St. 612

- pozemek p. č. 1903 - ostatní plocha o výměře

1 816 m², způsob využití - zeleň, včetně všech

součástí a příslušenství

Na základě požadavku objednatele znaleckého posudku tímto stanovuji obvyklou (tržní) hodnotu všech výše uvedených nemovitostí, kde tato tržní cena má odpovídat ceně realizovatelné (dosažitelné) na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě s daným předmětem prodeje ve stavu v jakém se nemovitosti ke dni ocenění nacházejí.

Na základě svého šetření konstatuji, že jsem při určení reálné hodnoty všech oceňovaných nemovitostí, které jsou uvedeny na listu vlastnictví č. 9390 pro katastrální území Hranice (647683) a obec Hranice (513750), okres Přerov vycházel z místního šetření znalce ze dne 9.8.2017 a dne 24.8.2017, dále z inzerce na síti internet, kde ale bohužel nejsou inzerovány jednotlivé obdobné nabídky nemovitostí.

Taktéž pro co tzv. nejobektivnější zhodnocení dané nemovitosti jsem si vyžádal celkem od dvou realitních makléřů stanovení obvyklé (tržní) hodnoty všech nemovitostí uvedených na listu vlastnictví č. 9390, všechny pozemky se všemi součástmi a příslušenstvím - budovou tzv. občanské vybavenosti (vše tvoří tzv. jednotný funkční celek). Vyjádření realitních makléřů (kteří se na realitním trhu v okolí posuzované nemovitosti tzv. pohybují dlouhodobě) je součástí přílohy znaleckého posudku.

Dle zásad pro oceňování majetku a také dle Zákona č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997 je pro ocenění nemovitého majetku uvedeno následující :

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Dále je níže uvedeno :

(5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

V tomto konkrétním případě není možno použít porovnávací metodu ocenění z důvodu, že trh s tímto typem nemovitostí je značně omezen - s těmito nemovitostmi se obchoduje tzv. velice zřídka.

V tomto případě je ale potřebné upozornit na skutečnost, že trh s obdobnými nemovitostmi v dané lokalitě neexistuje.

Je nutno ale také upozornit na skutečnost, že každá nemovitost je tzv. specifická, na trhu s nemovitostmi se nacházejí objekty, které při svém umístění např. v jedné lokalitě, ale také např. v jedné ulici při obdobné velikosti (obdobná podlahová plocha a obdobný obestavěný prostor nemovitosti) mají rozdílnou hodnotu při konkrétním a případném prodeji těchto nemovitostí.

Dále v tomto dokumentu se vyjadřuji k obvyklé hodnotě níže uvedených nemovitostí :
dle listu vlastnictví č. 9390, katastrální území Hranice, obec Hranice, okres Přerov a to :

- pozemek p. č. **St. 612 - zastavěná plocha a nádvoří** o výměře **1 070 m²**,
včetně všech součástí a příslušenství
*Součástí je stavba : Hranice I - Město, č.p. 238, způsob využití - občanská
vybavenost, včetně všech součástí a příslušenství*
Stavba stojí na pozemku p.č. : St. 612
- pozemek p. č. **1903 - ostatní plocha** o výměře **1 816 m²**, způsob využití - **zeleň**,
včetně všech součástí a příslušenství

Zjištění znalce při místních šetřeních :

Na základě místního šetření ze dne 9.8.2017 a 24.8.2017 konstatuji, že posuzovaný a oceňovaný objekt č.p. 238 - dle výpisu z katastru nemovitostí tzv. stavba občanského vybavení je stárí dle zjištění zpracovatele tohoto dokumentu cca 80 let - původní část objektu, ke které byla provedena přístavba před cca 50 - ti lety, před cca 15 - ti lety provedeny poslední úpravy v objektu (rekonstrukce sociálních zařízení v objektu).

Dle zjištění znalce objekt cca 7 let bez jakéhokoliv využití a oprav.

Objekt byl dlouhodobě využíván jako školské zařízení pro Střední průmyslovou školu v Hranicích, objekt v areálu tzv. učňovského střediska, ke dni zpracování tohoto dokumentu středisko tzv. praktického využívání - dílen v sousedních objektech je provozováno, ale dle názoru znalce v omezeném režimu.

Stavebně technický stav objektu jako celku je dle názoru zpracovatele tohoto dokumentu dobrý. Při místních šetřeních znalce nebyly zjištěny závažné statické poruchy v objektu. Taktéž v suterénu objektu, kde jsou ještě částečně zachovány šatny studentů nebyly zjištěny průsaky především srážkových nebo spodních vod do suterénních prostor objektu. Při šetřeních znalce na místě bylo zjištěno, že na několika místech na svislých nosných konstrukcích objektu (stěnách) byla zjištěna sražená jen tzv. atmosférická vlhkost. Při předpokladu řádného a trvalého větrání suterénních prostor nemovitosti budou následně řešeny jen drobné závady v suterénu objektu (např. částečné provedení sanačních omítek, dodatečná izolace proti vodě atd.), kde tyto případné opravy jsou tzv. malého rozsahu.

V dalších podlažích objektu bylo zjištěno, že se zde nacházejí bývalé učebny, kabinety vyučujících (vše bez vnitřního vybavení) a taktéž sociální zařízení v každém podlaží objektu - po provedené rekonstrukci před cca 15 - ti lety.

V těchto prostorech nebylo zjištěno statické narušení objektu např. trhlinami, je ale nutno konstatovat, že objekt je tzv. "vybydlený" a je potřebné provést jeho kompletní rekonstrukci spočívající ve výměně podlah, oken, dveří, rozvodů elektro, vody, plynu, kanalizace, vytápění včetně nového zdroje tepla (kondenzační plynové kotle či tepelná čerpadla). Dle názoru zpracovatele tohoto dokumentu by bylo taktéž vhodné na všech vnějších stěnách objektu provést jeho zateplení a taktéž provedení nových podhledů v jednotlivých vnitřních místnostech objektu (z důvodu snížení světlych výšek v jednotlivých místnostech), kde do prostoru mezi nosnou částí stropů a podhledy by

bylo žádoucí zabudování všech nově provedených vnitřních rozvodů v objektu. Taktéž do tohoto prostoru při rekonstrukci by bylo vhodné zabudovat rozvody vzduchotechniky či klimatizace.

V půdním prostoru objektu bylo zjištěno, že dřevěná nosná konstrukce střechy je ve stavebně technickém stavu, kdy tato konstrukce je následně využitelná po provedení drobných lokálních oprav (výměna některých dřevěných prvků krovu z důvodu jejich poškození po zatékání srážkové vody a vody z tajícího sněhu), dle názoru znalce tyto opravy do cca 5 - ti procent z celkového množství nosných dřevěných prvků krovu.

Dále je nutno upozornit na skutečnost, že půdní prostor objektu je dále využitelný např. pro výstavbu bytových jednotek, ale je nutno při rekonstrukci krovu provést tzv. uvolnění dispozice části půdy a to provedením úprav krovu (především odstranění vazných trámů a přenesením jejich nosné funkce do stropních konstrukcí objektu, nahrazení tzv. ležaté stolice svislými sloupky a úpravou kleštin. Všechny tyto stavební úpravy byly již v minulosti na části konstrukce krovu provedeny, při případném využití i části půdního prostoru na jižní světové straně objektu je potřebné tyto stavební úpravy provést i v této části.

Dále tímto konstatuji, že střešní krytina objektu již neplní svou funkci a to ochranu nemovitosti před účinky především atmosférických srážek a je potřebné střešní krytinu a taktéž celoplošné bednění, na kterém je uložena vyměnit jako celek. Při těchto stavebních pracích je nutno také provést výměnu všech klempířských konstrukcí objektu (oplechování, střešní žlaby a svody) a taktéž kompletní opravu říms u střešní konstrukce objektu, kdy tyto římsy jsou značně poškozeny srážkovou vodou, která přetéká z poškozených žlabů na vnější omítku objektu.

Na základě výše uvedeného tímto konstatuji, že dle názoru zpracovatele tohoto dokumentu je potřebné provést kompletní rekonstrukci objektu jako celku v předpokládaném rozsahu dle odhadu znalce cca 15 až 30 milionů Kč a to dle úvahy majitele nemovitosti, jak bude po rekonstrukci objekt jako celek využíván.

Dle názoru zpracovatele tohoto dokumentu je objekt po celkové rekonstrukci využitelný jako školské zařízení, taktéž po rozsáhlejší rekonstrukci jako bytový dům, půdní prostor objektu je po stavebních úpravách využitelný pro bydlení (podkrovní byty), taktéž se pro využití objektu nabízí pro tzv. sociální bydlení (pro matky samoživitelky či pro seniory), taktéž jako tzv. dům s pečovatelskou službou, nebo také jako kombinace výše uvedeného využití.

Pro výše uvedené využití je také ale jako nutný předpoklad tohoto využití nutno zabezpečit dostatečné množství parkovacích míst (dle předpokladu znalce minimálně v rozsahu cca 30 parkovacích míst. Toto parkoviště je možno realizovat na vlastním pozemku p.č. 1903, který přímo sousedí s objektem č.p. 238.

Taktéž je nutno připomenout skutečnost, že objekt je dle tzv. povodňových map v zóně 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně, záplavy - viz. příloha vyjádření realitního makléře.

Objekt v současné době dle využití objektu a dle kolaudace objektu jako "stavba občanského vybavení", dále dle územního plánu Města Hranice se objekt nachází v zóně **OV - občanské vybavení** - veřejná infrastruktura, kde je uvedeno **přípustné využití - pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.**

Dle názoru zpracovatele tohoto dokumentu předpokládané výše uvedené využití objektu po předpokládané rekonstrukci je v souladu s územním plánem Města Hranice.

Při stanovení stávající "tržní" hodnoty nemovitosti je nutno vycházet z předpokladu možného dlouhodobého výnosu z nemovitosti po provedené rekonstrukci.

Zpracovatel tohoto dokumentu vycházel z předpokladu vybudování v objektu cca 25 bytových jednotek, dále z předpokladu jejich dlouhodobého pronájmu s následným prováděním oprav nemovitosti s tvorbou "přiměřeného zisku pronajímatele" s předpokládaným zhodnocením vložených investic v rozsahu cca 4,0 až 4,5 % ročně.

Taktéž bylo uvažováno s možným využitím části nemovitosti pro vzdělávání a části pro bydlení (dlouhodobé či krátkodobé ubytování) a to při shodných vstupních předpokladech.

Z těchto uvedených předpokladů po započítání "běžné a ještě únosné míry rizika" následně vychází částka, za kterou je možno ještě realizovat (prodat na trhu s nemovitostmi výše uvedené nemovitosti) s tím, že bude zaručena reálná návratnost této vložené investice.

Po zohlednění všech výše uvedených skutečností je níže v tomto dokumentu uvedena hodnota nemovitostí, kterou by bylo možno na trhu s nemovitostmi při případném nabízení této nemovitosti na realitním trhu v horizontu do cca 6 - ti měsíců realizovat.

Cena všech nemovitostí, které se nacházejí na listu vlastnictví č. 9390, k.ú. Hranice stanovena včetně staveb, trvalých porostů (ovocných i okrasných) a venkovních úprav.

Na základě všech znalci známých skutečností, které jsou k dispozici zpracovateli tohoto dokumentu a to ke dni předání tohoto dokumentu objednateli znaleckého posudku tímto konstatují, že obvyklá (tržní) hodnota výše uvedených nemovitostí je v částce, která odpovídá peněžnímu plnění mezi tzv. "teoretickým prodávajícím a kupujícím" v hodnotě

12 600 000,- Kč

(slovy : Dvanáct milionů šestset tisíc korun českých).

Pro doplnění ještě uvádím, že dle vyjádření dvou realitních makléřů je dle jejich názoru obvyklá (tržní) hodnota výše uvedených nemovitostí, které jsou uvedeny na listu vlastnictví č. 9390 pro katastrální území Hranice, obec Hranice, okres Přerov v celkové hodnotě 10 500 000,- Kč, respektive 11 000 000,- Kč.

Vyjádření realitních makléřů tvoří přílohy znaleckého posudku.

Z důvodu, že popis oceňovaných nemovitostí dle listu vlastnictví č. 9390 je popsán ve vyjádření realitních makléřů, znalec se tímto popisem zabývá jen okrajově.

Dle názoru zpracovatele tohoto dokumentu se jedná o reálné určení hodnoty výše uvedených nemovitostí.

Dle názoru znalce je možno prohlásit, že reálná hodnota nemovitosti je hodnota určená na trhu s těmito nemovitostmi, nikoliv tzv. prostým porovnáním obdobných nemovitostí, které se ale v okolí oceňovaných nemovitosti tzv. nevyskytují.

Dle názoru znalce každá nemovitost má svou reálnou hodnotu na trhu s nemovitostmi, kterou je potřeba v tomto konkrétním případě odhadnout a to k datu ocenění, dle zadání od objednatele tohoto dokumentu.

Znalec odpověděl na všechny otázky položené dle objednávky znaleckého posudku. V případě doplnění znaleckého posudku kontaktujte znalce na výše uvedeném telefonním čísle, e - mailem či písemně. Děkuji.

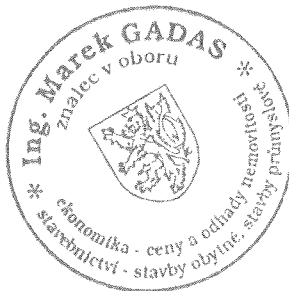
Přílohy znaleckého posudku jsou řazeny v tomto pořadí :

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 9390 - celkem 1 x A4
- kopie z katastrální mapy - celkem 1 x A4
- vyjádření dvou realitních makléřů - celkem 4 x A4
- fotografie pořízené znalcem při místním šetření - celkem 1 x A4

Prohlášení znalce :

Prohlašuji ve smyslu § 127a občanského soudního řádu ve znění zákona č. 218/2011 Sb., že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména jsem si vědom možné trestní odpovědnosti za podání nepravdivého, hrubě zkreslujícího nebo neúplného znaleckého posudku podle § 346 trestního zákoníku.

V Hranicích dne 11.10.2017



ing. Gadas Marek
znalec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2919/98, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1396 - 46 / 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladu účtuji dokladem č. 517 048 podle připojené likvidace.

ing. Gadas Marek

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2017 10:35:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 513750 Hranice

území: 647683 Hranice

List vlastnictví: 9390

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vzdělávací středisko Hranice, s.r.o., Jaselská 832, Hranice I-Město, 75301 Hranice	04697308	

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 612		1070	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hranice I-Město, č.p. 238, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 612					
1903		1816	ostatní plocha	zeleň	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabytí a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

tina

Smlouva kupní č.2016/04627/OMPSČ/OSM ze dne 24.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.10.2016. Zápis proveden dne 16.11.2016.

V-2643/2016-835

Pro: Vzdělávací středisko Hranice, s.r.o., Jaselská 832, Hranice I- RČ/IČO: 04697308
Město, 75301 Hranice

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

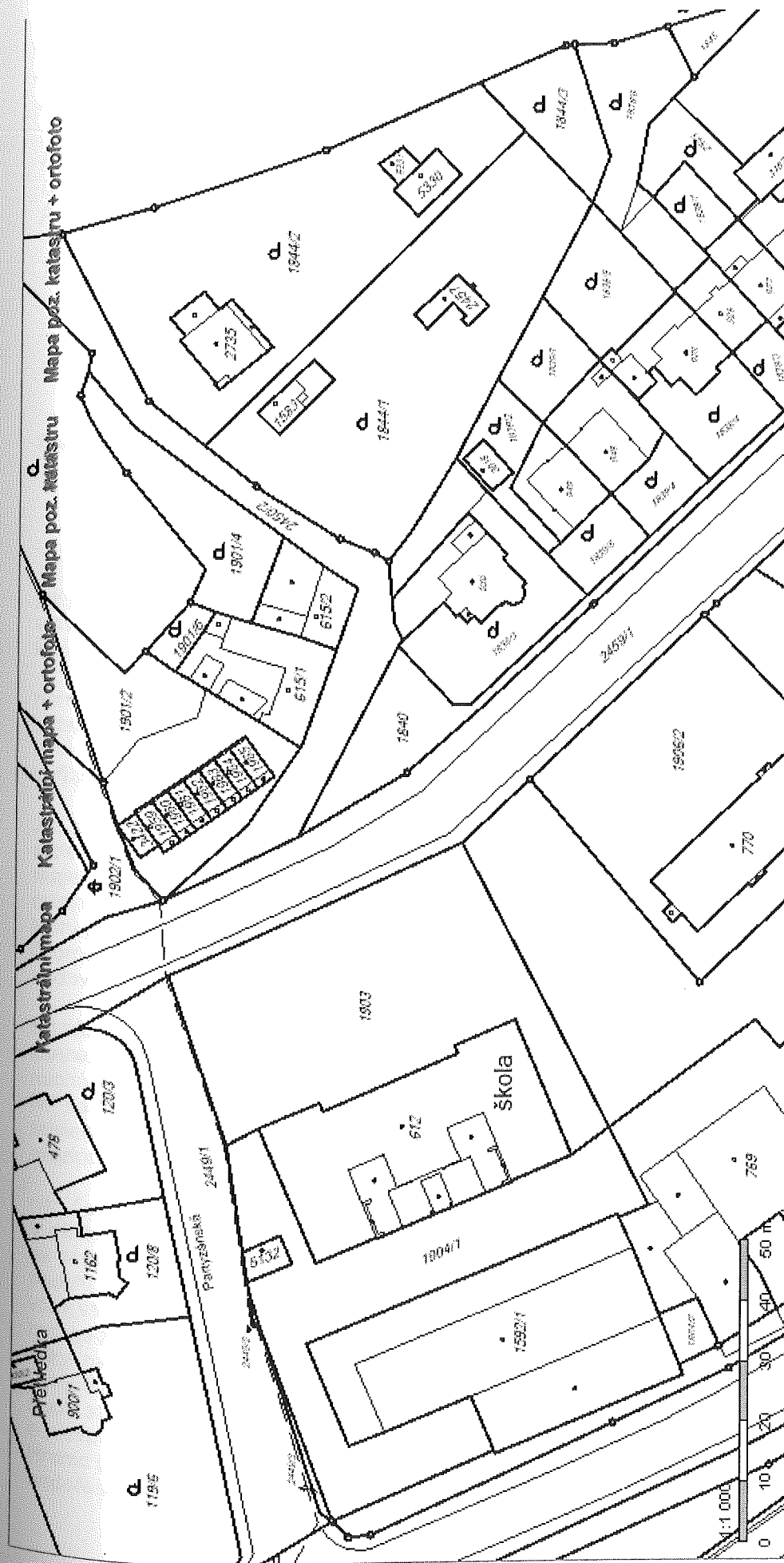
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.

otovil:

Vyhотовeno: 13.04.2017 10:47:41

Ký úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

Vojtěch Skácel, realitní makléř
Rakov č. p. 87, 753 54 Soběchleby
IČ: 87918846
mobil: 731 646 336, e-mail: vojtech.skacel@realityskacel.cz



Pan
Ing. Marek Gadas
Pod Hůrkou č. p. 1976
Hranice I - Město
753 01 Hranice

Věc: Stanovení tržní (obvyklé) ceny nemovitostí

Stanovení tržní (obvyklé) ceny bude provedeno pro tyto nemovitosti:

- Pozemek p. č. St. 612 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 238, způsob využití: občanská vybavenost, nacházející se na adrese Teplická ul. č. p. 238, Hranice I – Město, 753 01 Hranice
- Pozemek p. č. 1903 – ostatní plocha; způsob využití: zeleň

Jak jsou výše uvedené nemovitosti zapsány pro katastrální území a obec Hranice, na listu vlastnictví č. 9390, to vše v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Hranice.

Stanovení tržního odhadu nemovitostí bylo provedeno na základě osobní prohlídky nemovitostí vykonané dne 24. srpna 2017 a předložené dokumentace (výpisy z LV, kopie katastrální mapy, půdorysné zaměření aj.).

Poslední využití budovy občanského vybavení č. p. 238 v k. ú. Hranice bylo jako školské zařízení areálu Střední průmyslové školy Hranice p. o.

Jedná se o čtyřpodlažní budovu (jedno PP, tři NP), která byla vystavěna ve třicátých letech 20. století, a poslední rozsáhlejší stavební úpravy proběhly na začátku prvního desetiletí 21. století. Budova se nachází v okrajové části města u místní komunikace (ul. Partyzánská – v majetku Města Hranice), která tvoří spojku mezi komunikací II. třídy Hranice – Valašské Meziříčí a místní komunikací – ul. Teplická. Jednotlivý celek s budovou tvoří uvedený pozemek p. č. 1903, který plní funkci zahrady. Přístup do budovy je nyní přes pozemek jiného vlastníka jímž je Olomoucký kraj. Je však možno vybudovat vstup z pozemku p. č. 1903, k. ú. Hranice přímo do budovy.

Většina I. PP byla využita jako šatny pro jednotlivé učebny a dále pak technické zázemí a skladové prostory pro provoz budovy a školy. V I. NP jsou pak umístěny čtyři učebny tři kabinety, tři kancelářské místnosti dva sklady a sociální zařízení (oddělené pro muže a ženy). Ve II. NP se nachází devět učeben, čtyři kabinety a sociální zařízení (oddělené pro muže a ženy). Mezi II. a III. NP se nachází rozsáhlejší mezipatro v němž nalezneme dvě větší učebny a jeden kabinet. V posledním III. NP pak taktéž dvě učebny a kabinet, stejných půdorysných rozměrů jako v mezipatře. Zbýlý prostor podlaží zabírají nevyužité půdní prostory.

Stavebně – technický stav budovy je velmi dobrý, nebylo shledáno žádné viditelné statiké narušení ani nosných ani ostatních částí stavby. Sklepní prostory nejeví známky vlhkosti a plísně. V některých učebnách byla provedena instalace plastových oken, dále pak rekonstrukce proběhla na sociálních zařízeních. Taktéž dobrý je stav krovu střechy, pouze lokálně nutno provést výměnu podbití či jednotlivých trámů a kleštin. Částečná rekonstrukce krovu střechy již realizována. Co je však velmi nutné a v brzké době nezbytné provést, a to úplnou výměnu střešní krytiny (je již za hranicí životnosti) a taktéž instalace nových klempířských výrobků (okapy, svody, oplechování atiky, nadkrytí podhledů). Budova je napojena na přípojky elektro, vodovodní, kanalizační.

Vytápění budovy zajištěno dálkově z plynové kotelny, která je součástí celého školského areálu. U boční strany oplocení pozemku p. č. 1903 je vybudováno cca 8 parkovacích míst určených pro budovu č. p. 238. Toto miniparkoviště se však nachází na pozemku jiného vlastníka a to města Hranic (ulice Partyzánská). Celková zastavěná plocha budovy je 998 m². Kromě prozatím nedorozhodnutého přístupu k budově je další velkým negativem, že všechny posuzované nemovitosti

Vojtěch Skácel, realitní makléř
Rakov č. p. 87, 753 54 Soběchleby
IČ: 87918846

mobil: 731 646 336, e-mail: vojtech.skacel@realityskacel.cz



se nacházejí, dle aktuální povodňové mapy, v zóně 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy. Z hlediska územně – plánovací dokumentace jsou všechny posuzované nemovitosti zařazeny v zóně OV – občanská vybavenost.

Z hlediska možnosti provozování budovy se nabízí, díky tomu, že je v KN zapsaný způsob využití: občanská vybavenost, několik variant a to i z toho důvodu, že budovu lze velmi jednoduše zařadit do kategorie bezbariérových, vybudováním výtahu, nejlépe hned vedle hlavního vchodu, v prostorech malých nádvorí, které jsou velmi dobře přístupné. Lze možno nadále provozovat jako školské (v kombinaci se školícím a vzdělávacím centrem) zařízení. V tomto případě by byly náklady na zprovoznění budovy ze všech dalších uvažovaných variant nejnižší. Další možné využití jako domov seniorů nebo domov s pečovatelskou službou (bezpodmínečně nutné vybudování pečovatelského a lékařského zázemí, kompletní modernizace a přestavba sociálního zařízení, vybudování kuchyňského a jídelního zařízení). Možnost využití pro komerční účely, kanceláře, sklady, lehká strojní nebo dřevo výroba, v tomto případě by mohly nastat komplikace s případným zásobováním – dopravou, koncentrace většího množství nákladních vozidel, bylo by nutno přestavby zahrady na manipulační plochu se zázemím dále by bylo nutno řešit výjezd vozidel z Partyzánské ul. na komunikaci II. třídy (finančně asi nejnáročnější varianta, taktéž nutnost změny užívání stavby). Přestavba na sociální byty ve spojení se službami charity, komunitním a krizovým centrem (sociálně vyloučení, samoživitelky atd.). Vzhledem k současné bytové situaci v samotném městě Hranice, ale i v nejbližším okolí je jistě velmi zajímavou možností a z hlediska návratnosti nákladů vložených do budovy, přestavba na klasické bytové jednotky se zázemím. K tomuto účelu by se taktéž nejvhodněji naskytla možnost využití půdních prostor (podkrovní byty). Bylo by sice nutno provést úpravu stávajícího uložení krovu na nosné zdi budovy, ale nově vzniklé bytové prostory by toto „předělání“ pravděpodobně nejrychleji finančně (v případě dobrého architektonického řešení bytů) vyrovnaly. Taktéž v tomto případě by bylo nutno počítat se změnou využití stavby.

Ze všech výše uvedených možností, ale pravděpodobně nejlepší vyříkáním je rekonstrukce budovy a zachování jejího původního účelu a to škola, školící středisko, vzdělávací zařízení. I vzhledem k tomu, že se nachází v areálu, který je tomuto určen a uzpůsoben (vedlejší budova přestavěna na předškolní zařízení, budova naproti učňovská a střední průmyslová škola).

Vzhledem k výše stanoveným záporům i kladům nemovitostí stanovuji doporučenou tržní (obvyklou) cenu posuzovaných nemovitostí na **10,500.000,- Kč (slovy: deset miliónů pět set tisíc korun českých).**

Shora uvedená tržní (obvyklá) cena nemovitostí byla stanovena s přihlédnutím k druhu nemovitostí, způsobu využití, dostupnosti, k situaci na trhu a dalším okolnostem. Řídil jsem se cenami reálnými na trhu ke dni vyhotovení odhadu.

V Rakově dne 14. Zář 2017

Vojtěch Skácel
realitní makléř

VOJTĚCH SKÁCEL, realitní makléř

Rakov č. p. 87, 753 54 Soběchleby
IČ: 87918846, vojtech.skacel@realityskacel.cz
mobil: 731 646 336, www.realityskacel.cz

Příloha: - povodňová mapa ČAP



Zpráva o nebezpečí povodně

čap

Adresa

Kraj: Olomoucký kraj
Okres: Přerov
Obec - část obce: Hranice - Hranice I-Město

Ulice, č.p./č.o.: Teplická 238
PSČ: 75301

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 3

zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

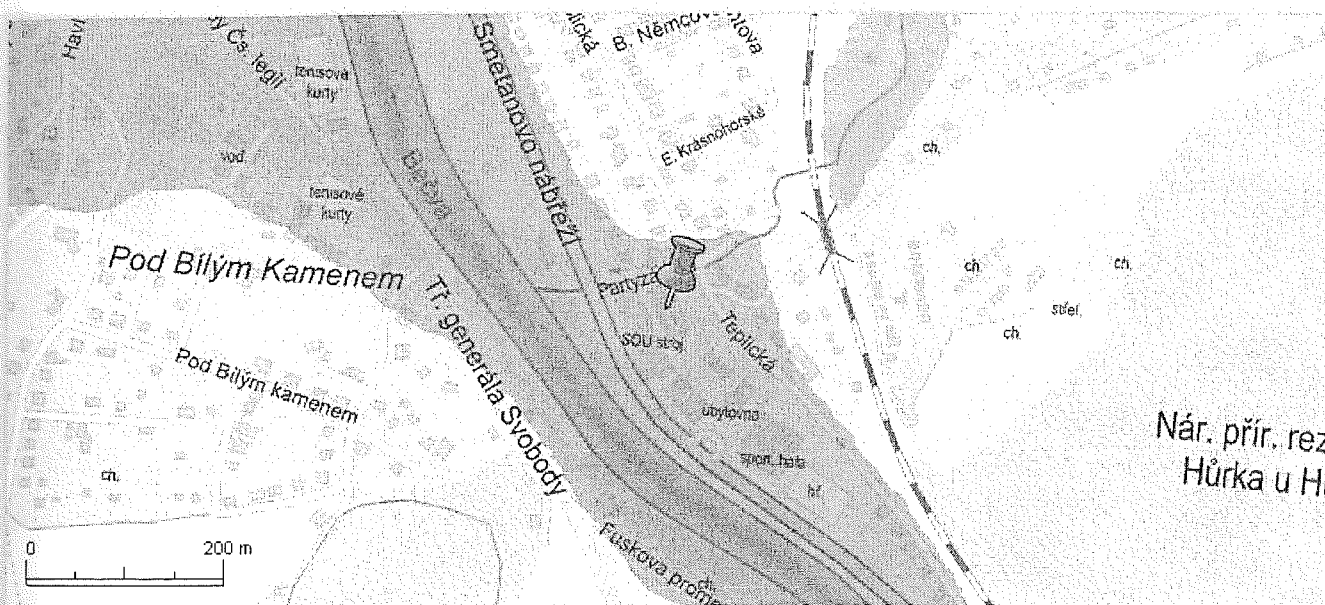
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -512548 Y: -1130712

Souřadnice GPS: N: 49°32'27,34" E: 17°44'22,41"

Kód adresy: 11267810 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- ☐ Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- ☐ Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- ☐ Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- ☐ Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťovním trhem k podpoře vyhodnocení pojišťných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright a Disclaimer - úplné znění ke stažení zde.

Znalec
Ing. Marek Gadas
Komenského 449
753 01 Hranice

Věc: Stanovení tržní ceny nemovitostí

Na žádost Ing. Marka Gadasa stanovuji tržní cenu nemovitostí:

Parcela p. č. st 612 - zastavěné plocha a nádvoří o výměře 1070 m² a parcela p. č. 1903 – ostatní plocha, zeleň o výměře 1816 m², vše zapsáno na listu vlastnictví č. 9390 pro k.ú. Hranice, obec Hranice, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Hranice. Součástí pozemku p. č. st. 612 je i budova s číslem popisným 238 – občanské vybavení.

Dne 24.8.2017 proběhla prohlídka oceňované nemovitosti, která se nachází v zastavěné části obce Hranice areálu Středního odborného učiliště Hranice. Budova č. p. 238 sestává ze tří pater, 24 tříd, kabinetů, ve sklepních částech budovy jsou šatny a nyní se budova nevyužívá.

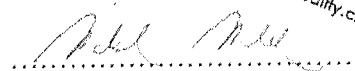
Dle mého názoru má objekt díky své poloze a nynějšího způsobu využití největší hodnotu jako objekt pro školství a jakékoliv snahy o změnu využití budovy jako například zřízení bytového domu či například domova pro seniory může narazit na nesouhlas ze strany města či vlastníků sousedních parcel. V případě velmi nákladné rekonstrukce, by se musel dořešit přístup.

Celkovou tržní cenu všech výše uvedených nemovitostí uvedené na listu vlastnictví č. 9390 stanovuji ve výši 11,000,000,- Kč.

Shora uvedená tržní cena nemovitostí byla stanovena s přihlédnutím k druhu nemovitostí, stavu nemovitostí, lokalitě, způsobu využití, dostupnost a k situaci na trhu.

V Hranicích, dne 12.9.2017

S pozdravem



Michal Malík

Michal Malík reality
Tř. 1. máje 2148
753 01 Hranice
Mobil: 731 646 333
E-mail: michal.malik@malik-reality.cz
www.malik-reality.cz

 reality
MICHAL MALÍK Tř. 1. máje 2148
www.malik-reality.cz 753 01 Hranice
tel.: 731 646 333
IČ: 67690106

Schéma školní budovy mezi patro 2 ~ 3. NP

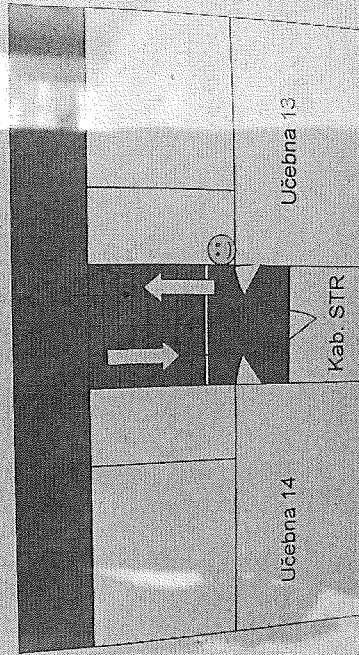


Schéma školní budovy 1. nadzemní podlaží
přístup s rozměry

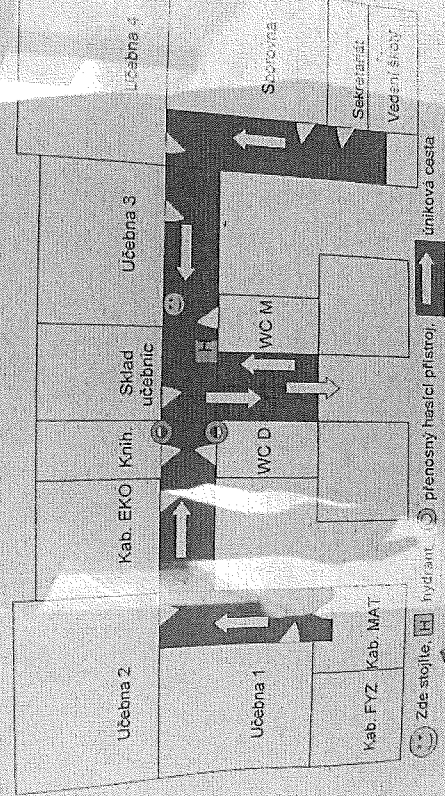


Schéma školní budovy 2. nadzemní podlaží

Schéma školní budovy 2. nadzemní podlaží
únikový plán

