

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15464-106/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Advokátní kancelář Kučera a Truschinger s.r.o.
insolvenční správce dlužníka ILLUMINATION SE, IČ:
24292346 Klimentská 1746/52, 110 00 Praha-Nové
Město
Bašty 413/2
602 00 Brno-město

Číslo jednací: MSPH 93 INS 4526/2021

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Na Mýtince č.p. 15, Jeseník, okres Jeseník

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 15.12.2021

Zpracováno ke dni: 15.12.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 59 stran textu včetně titulního listu a 73 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.01.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny:

- a) pozemků parc. č. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5 a 531/2, zapsaných na LV 68
- b) nebytového prostoru č. 15/16 a podílu ve výši 72384/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352, zapsaného na LV 1353;
- c) nebytového prostoru č. 15/17 a podílu ve výši 33441/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352, zapsaného na LV 1353;
- d) nebytového prostoru č. 15/18 a podílu ve výši 46908/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352, zapsaného na LV 1353;
- e) nebytového prostoru č. 15/19 a podílu ve výši 25622/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352, zapsaného na LV 1353

vše v obci Jeseník, okres Jeseník, katastrální území Seč u Jeseníka.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku a to výpisy z katastru nemovitostí, prohlášení vlastníka včetně jeho změny a informaci o dlouhodobém pronájmu nemovitostí.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, prohlášení vlastníka a jeho změna, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	A) Pozemky parc. č. č. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5 a 531/2 B) Nebytové prostory č. 15/16, 15/17, 15/18 a 15/19
Adresa předmětu ocenění:	A) Na Mýtince, Jeseník, okres Jeseník B) Na Mýtince č.p. 15, Jeseník, okres Jeseník
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Jeseník
Obec:	Jeseník
Ulice:	Na Mýtince
Katastrální území:	Seč u Jeseníka
Počet obyvatel:	11 081
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	814,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.12.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Cabáka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

LV 68

Vlastnické právo

ILLUMINATION SE, Klimentská 1746/52, Nové Město, 11000 Praha 1

Nemovitosti:

Pozemky parc. č.. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5 a 531/2 v obci Jeseník, okres Jeseník, katastrální území Seč u Jeseníka.

LV 1353

Vlastnické právo

ILLUMINATION SE, Klimentská 1746/52, Nové Město, 11000 Praha 1

Nemovitosti:

Nebytový prostor č. 15/16 a podíl ve výši 72384/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352; nebytový prostor č. 15/17 a podíl ve výši 33441/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352; nebytový prostor č. 15/18 a podíl ve výši 46908/271091 na

společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352 a nebytový prostor č. 15/19 a podíl ve výši 25622/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352 v obci Jeseník, okres Jeseník, katastrální území Seč u Jeseníka.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - platné prohlášení vlastníka neodpovídá skutečností zjištěným během místního šetření a to dispozice a využití nebytových prostor.

5. Celkový popis nemovitosti

LV 68

Oceňované pozemky parc. č. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5 a 531/2 jsou stavební, jejich celková rozloha činí 9.787 m². Větší část pozemků je územním plánem regulovaná jako plochy smíšené obytné - venkovské a pozemky parc. č. 490/5 a 531/2 jsou součástí plochy veřejných prostranství (jsou součástí veřejné komunikace). Na pozemcích se nachází okrasné a náletové dřeviny. Pozemky jsou bez oplocení a jsou mírně svažité až svažité. K pozemkům je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Součástí jsou zpevněné plochy. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Pozemky parc. č. 213/3, 213/5, 214, 224/1 a 224/2 jsou ve funkčním celku s budovou č.p. 15. Pozemek parc. č. 241/2 je ve funkčním celku s budovou č.p. 14 ve vlastnictví jiné osoby. Na pozemcích parc. č. 220, 221 a 531/2 vázne věcné břemeno užívání části pozemků v rozsahu dle geometrického plánu č. 221-183/2009, spočívající v právu umístění zemního kabelového vedení NN. Toto věcné břemeno je vzhledem ke svému umístění a rozsahu bez vlivu na cenu. Na pozemku parc. č. 224/2 vázne věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch bytových jednotek 15/1, 15/2, 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15 a 15/20. Rovněž toto věcné břemeno je bez vlivu na cenu.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	9.787 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	větší část pozemků je územním plánem regulovaná jako plochy smíšené obytné - venkovské a pozemky parc. č. 490/5 a 531/2 jsou součástí plochy veřejných prostranství (jsou součástí veřejné komunikace)
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, náletové dřeviny
	Venkovní stavby	zpevněné plochy
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Spojení a parkovací možnosti	parkování na vlastním pozemku
Věcná břemena	věcné břemeno užívání části pozemků parc. č. 220, 221 a 531/2 v rozsahu dle geometrického plánu č. 221-183/2009, spočívající v právu umístění zemního kabelového vedení NN. Toto věcné	

	břemeno je vzhledem ke svému umístění a rozsahu bez vlivu na cenu. Na pozemku parc. č. 224/2 vázne věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch bytových jednotek 15/1, 15/2, 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15 a 15/20. Rovněž toto věcné břemeno je bez vlivu na cenu.
Další informace	Pozemky parc. č. 213/3, 213/5, 214, 224/1 a 224/2 jsou ve funkčním celku s budovou č.p. 15. Pozemek parc. č. 241/2 je ve funkčním celku s budovou č.p. 14 ve vlastnictví cizí osoby.

LV 1353

Předmětem ocenění jsou jednotky č. 15/16, č. 15/17, č. 15/18 a č. 15/19, jiné nebytové prostory, které se nachází v budově č. p. 15, stavbě občanského vybavení.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1976. Původní objekt byl určený pro hromadnou rekreaci. V roce 2014 došlo k požáru části budovy. Tato část byla nově dostavěna a také ostatní prostory prošly v letech 2016-2020 rozsáhlou rekonstrukcí. Část objektu byla přestavěna na bytový objekt a část slouží pro hromadnou rekreaci. Byla vyměněna okna, objekt byl zateplený a byl kompletně rekonstruován interiér budovy, v některých prostorách rekonstrukce stále není dokončena. Stavba je členitá plošně i výškově. Má 1 až 3 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. V části objektu je půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Základy jsou betonové izolované, objekt je zděné konstrukce a stropy jsou železobetonové monolitické. Střecha je rovná, pultová a sedlová, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a pozinkovaný plech a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor a schodiště. Dům je ve velmi dobrém stavu. Je zde zavedena elektřina, objekt je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Je připojen na vodovodní řad a odpadní vody jsou svedeny do vlastní ČOV. Zemní plyn zde není zaveden. Vytápění je řešeno ústředně domovní kotelnou a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je centrální.

Tabulkový popis		
Popis budovy nebytového prostoru	Typ domu	Občanské vybavení
	Počet nadzemních podlaží	1 -3
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1976
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	Po požáru části budovy v roce 2014 došlo k nové výstavbě této části a také ostatní prostory prošly v letech 2016-2020 rozsáhlou rekonstrukcí. Část objektu byla přestavěna na bytový objekt a část slouží pro hromadnou rekreaci. Byla vyměněna okna, objekt byl zateplený a byl kompletně rekonstruován interiér budovy, v některých prostorách rekonstrukce stále není dokončena.
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná, pultová, sedlová
	Krytina střechy	živičná lepenka, plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	plechové

	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, sádrokarton
	Společné prostory domu	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu domu	velmi dobrý
	Vady domu	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: podstandardní prvek vybavení: bez vad rozvody: bez vad

Oceňované nebytové prostory jsou v osobním vlastnictví.

Jednotka č. 15/16 se skládá z jednoho podzemního podlaží a dvou nadzemních podlaží. Podzemní patro není k datu ocenění využíváno, protože není dokončena jeho rekonstrukce. Přístup do tohoto patra je možný pouze z 1.NP jednotky č. 15/17. Výměra sklepa činí 153,50 m². V 1.NP se nachází chodba o výměře 35,32 m², školící místnost o výměře 85,75 m², WC o výměře 27,23 m², komora o výměře 2,89 m² a nedokončené prostory restaurace o výměře 220,59 m². Ve 2.NP se nachází chodba o výměře 49,98 m² a dále jednotlivé pronajímané pokoje, každý s vlastním sociálním zařízením a kuchyňským koutem - pokoj o výměře 29,85 m², pokoj o výměře 27,74 m², pokoj o výměře 27,37 m², pokoj o výměře 27,68 m², pokoj o výměře 26,84 m² s terasou o výměře 22,36 m², pokoj o výměře 24,17 m² s terasou balkon o výměře 19,16 m², pokoj o výměře 29,79 m², pokoj o výměře 22,80 m², pokoj o výměře 19,82 m², pokoj o výměře 20,11 m². Celková podlahová plocha jednotky činí 677,93 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 872,95 m². Obě nadzemní podlaží nejsou navzájem přístupná. Přístup do 1. NP jednotky je možný ze společných prostor budovy umístěných v 1.NP nebo ze 2.NP jednotky č. 15/17. Přístup do 2.NP je možný ze společných prostor budovy umístěných ve 2.NP. Nad 2.NP jednotky je pochozí střecha přístupná ze společných prostor budovy umístěných ve 3.NP. Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádrokarton a keramické obklady. Podlahy tvoří plovoucí podlahy, keramická dlažba a koberce, příp. ještě nejsou podlahy dokončeny (restaurace). Dveře jsou dřevěné s obložkovými zárubněmi. Koupelny jsou vybaveny sprchovými kouty a umyvadly a závěsnými toaletami. Osvětlovací techniku tvoří bodová svítidla a úsporná svítidla LED, příp. zatím není instalovaná. Kuchyňské kouty v pokojích jsou vybaveny kuchyňskou linkou s varnou deskou. Stav nebytového prostoru je hodnocen jako velmi dobrý, i když prostory restaurace nejsou k datu ocenění dokončené.

Tabulkový popis		
Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	ubytovací služby, kancelářské prostory, restaurace
	Umístění na podlaží	1. a 2.
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem
	Orientace oken místností	severozápad, jihovýchod
	Vybavení koupelen	sprchový kout, umyvadlo
	Toalety	závěsné toalety

	Typ zárubní	obložkové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	bodová svítidla, úsporná svítidla LED, příp. zatím není instalovaná		
	Kuchyňské linky	kuchyňské linky s varnou deskou		
Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba	35,32 m ²	
	Pokoj	Školící místnost	85,75 m ²	
	Koupelna, WC	WC	27,23 m ²	
	Ostatní prostory	Komora	2,89 m ²	
	Pokoj	Prostory nedokončené restaurace	220,59 m ²	
	Ostatní prostory	Chodba	49,98 m ²	
	Pokoj	Pokoj	29,85 m ²	
	Pokoj	Pokoj	27,74 m ²	
	Pokoj	Pokoj	27,37 m ²	
	Pokoj	Pokoj	27,68 m ²	
	Pokoj	Pokoj	26,84 m ²	
	Pokoj	Pokoj	24,17 m ²	
	Pokoj	Pokoj	29,79 m ²	
	Pokoj	Pokoj	22,80 m ²	
	Pokoj	Pokoj	19,82 m ²	
	Pokoj	Pokoj	20,11 m ²	
	Podlahová plocha			677,93 m ²
	Příslušenství	Terasa	22,36 m ²	
	Příslušenství	Terasa	19,16 m ²	
	Příslušenství	Sklep	153,50 m ²	
Podlahová plocha vč. příslušenství			872,95 m ²	
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	vlastní ČOV		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění	domovní kotelna		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	centrální		
	Podlahy	plovoucí podlahy, keramická dlažba a koberce, příp. ještě nejsou podlahy dokončeny (restaurace)		

	Popis stavu nebytového prostoru	velmi dobrý
	Vady nebytového prostoru	nedokončená rekonstrukce prostor restaurace

Jednotka č. 15/17 má dvě nadzemní podlaží. Nachází se zde především zázemí pro provoz hotelu (kuchyně, provozní prostory, šatny zaměstnanců, služby hostům). V 1.NP se nachází hala o výměře 13,83 m², lyžárna/kolárna o výměře 15,78 m², prostory zamýšlené k využití pro masáže o výměře 34,65 m², chodba o výměře 8,79 m², WC o výměře 2,55 m², sklad o výměře 24,30 m², sklad o výměře 22,52 m² a schodiště o výměře 25,90 m². Ve 2.NP je chodba o výměře 12,41 m², rozestavěná místnost hotelové kuchyně o výměře 32,69 m² s rozestavěnou místností pro umývárnu o výměře 13,89 m², sklad o výměře 12,87 m², sklad o výměře 17,07 m², šatna o výměře 16,69 m² a prostory kanceláře spojené s prádelnou a skladem ložního prádla o výměře 43,31 m². Podlahová plocha činí 297,25 m². Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádkokarton a keramické obklady. Podlahy tvoří keramická dlažba a koberce, ve většině prostor ještě nejsou podlahy dokončeny. Dveře jsou dřevěné s obložkovými nebo ocelovými zárubněmi. Koupelny jsou vybaveny sprchovými kouty a umyvadly a WC závěsnými a klasickými toaletami. Osvětlovací techniku tvoří zářivky, lustry, příp. zatím není instalovaná. Oceňovaný nebytový prostor je ve výstavbě.

Tabulkový popis			
Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	zázemí pro provoz hotelu (kuchyně, provozní prostory, šatny zaměstnanců, služby hostům)	
	Umístění na podlaží	1. a 2.	
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken místností	severozápad, jihovýchod	
	Vybavení koupelen	sprchový kout, umyvadlo	
	Toalety	závěsné toalety, klasické toalety	
	Typ zárubní	obložkové, ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	zářivky, lustry, příp. zatím není instalovaná	
	Vybavení kuchyně a umývárny	chybí	
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Hala
	Ostatní prostory	Lyžárna/kolárna	15,78 m ²
	Ostatní prostory	prostory zamýšlené k využití pro masáže	34,65 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	8,79 m ²
	Koupelna, WC	WC	2,55 m ²
	Ostatní prostory	Sklad	24,30 m ²

	Ostatní prostory	Sklad	22,52 m ²
	Ostatní prostory	Schodiště	25,90 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	12,41 m ²
	Kuchyně	Rozestavěná místnost hotelové kuchyně	32,69 m ²
	Kuchyně	Rozestavěná místnost pro umývárnu	13,89 m ²
	Ostatní prostory	Sklad	12,87 m ²
	Ostatní prostory	Sklad	17,07 m ²
	Ostatní prostory	Šatna	16,69 m ²
	Pokoj	Prostory kanceláře spojené s prádelnou a skladem ložního prádla	43,31 m ²
	Podlahová plocha		297,25 m ²
Elektřina	230V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	vlastní ČOV		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění	domovní kotelna		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody	centrální		
Podlahy	keramická dlažba a koberce, ve většině prostor ještě nejsou podlahy dokončeny (restaurace)		
Popis stavu nebytového prostoru	ve výstavbě		

Jednotka č. 15/18 je využívána pro ubytovací služby a sport, jsou zde také provozní prostory. Součástí jednotky je v 1.NP tělocvična o výměře 217,30 m², chodba o výměře 21,90 m², posilovna o výměře 51,76 m², sklad o výměře 8,77 m², koupelna s WC o výměře 13,03 m², místnost o výměře 12,32 m² a sklad o výměře 3,14 m². Schodištěm o výměře 11,12 m² je zpřístupněný apartmán v podkroví, jehož součástí je chodba o výměře 22,83 m², kuchyně o výměře 12,76 m², koupelna o výměře 5,36 m², WC o výměře 2,09 m², pokoj o výměře 16,50 m², pokoj o výměře 8,95 m², pokoj o výměře 16,74 m² a pokoj o výměře 29,72 m². Podlahová plocha činí 454,29 m². Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádkokarton a keramické obklady. Podlahy tvoří plovoucí podlaha, keramická dlažba a koberce, v tělocvičně je speciální podlahovou krytinou. Dveře jsou dřevěné s obložkovými nebo ocelovými zárubněmi. Koupelny jsou vybaveny sprchovými kouty a umyvadly a WC závěsnými a klasickými toaletami. Osvětlovací techniku tvoří zářivky, lustry a bodová svítidla. Jednotka je vybavena vířivkou a ventilátorem. Oceňovaný nebytový prostor je ve velmi dobrém stavu.

Tabulkový popis

Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	ubytovací služby, tělocvična, posilovna, provozní prostory		
	Umístění na podlaží	1. a podkroví		
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken místností	severozápad, jihozápad, jihovýchod		
	Vybavení koupelen	sprchový kout, umyvadlo		
	Toalety	závěsné toalety, klasické toalety		
	Typ zárubní	obložkové, ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	zářivky, lustry a bodová svítidla		
	Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Tělocvična	217,30 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	21,90 m ²
		Ostatní prostory	Posilovna	51,76 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	8,77 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	13,03 m ²
Ostatní prostory		Místnost	12,32 m ²	
Ostatní prostory		Sklad	3,14 m ²	
Ostatní prostory		Schodiště	11,12 m ²	
Ostatní prostory		Chodba	22,83 m ²	
Kuchyně		Kuchyně	12,76 m ²	
Koupelna, WC		Koupelna	5,36 m ²	
Koupelna, WC		WC	2,09 m ²	
Pokoj		Pokoj	16,50 m ²	
Pokoj		Pokoj	8,95 m ²	
Pokoj	Pokoj	16,74 m ²		
Pokoj	Pokoj	29,72 m ²		
Podlahová plocha		454,29 m ²		
Elektrína	230V			
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	vlastní ČOV			
Plynovod	ne			
Řešení vytápění	domovní kotelna			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody	centrální			

	Podlahy	plovoucí podlahy, keramická dlažba a koberce
	Popis stavu nebytového prostoru	velmi dobrý

Jednotka č. 15/19 je využívána jako bazén. Jsou zde prostory ve výstavbě s plánovaným využitím jako sauna. Jednotka má jedno nadzemní patro a jedno podzemní patro. Součástí nebytového prostoru je schodiště o výměře 11,21 m², chodba o výměře 16,98 m², sprchy o výměře 3,47 m², WC o výměře 4,27 m², odpočívárna o výměře 21,52 m², sprchy s odpočívárnou o výměře 7,05 m², WC o výměře 5,73 m², komora o výměře 1,65 m², prostory bazénu o výměře 154,99 m², prostory sauny ve výstavbě o výměře 36,84 m², sklep o výměře 85,41 m². Podlahová plocha činí 263,72 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 349,13 m². Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádkokarton a keramické obklady. Podlahy tvoří koberce, keramická dlažba a prostory plánované sauny jsou zatím bez podlahové krytiny. Dveře jsou dřevěné s obložkovými zárubněmi a posuvné do pouzdra. Sprchy jsou vybaveny sprchovými kouty a umyvadly a WC závěsnými toaletami. Osvětlovací techniku tvoří zářivky, a LED svítidla, prostory sauny nemají osvětlovací techniku instalovanou. Oceňovaný nebytový prostor je ve velmi dobrém stavu.

Tabulkový popis			
Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	bazén a ve výstavbě sauna	
	Umístění na podlaží	1.	
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken místností	severozápad, jihovýchod	
	Vybavení sprch	sprchový kout, umyvadlo	
	Toalety	závěsné toalety	
	Typ zárubní	obložkové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, posuvné do pouzdra	
	Osvětlovací technika	zářivky, svítidla LED, příp. zatím není instalovaná	
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Schodiště
	Ostatní prostory	Chodba	16,98 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	3,47 m ²
	Koupelna, WC	WC	4,27 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	21,52 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	7,05 m ²
	Koupelna, WC	WC	5,73 m ²
	Ostatní prostory	Komora	1,65 m ²
	Ostatní prostory	Hala	154,99 m ²

		Ostatní prostory	Kotelna	36,84 m ²
		Podlahová plocha		263,72 m ²
		Příslušenství	Sklep	85,41 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		349,13 m ²
	Elektrína	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	vlastní ČOV		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění	domovní kotelna		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody	centrální			
Podlahy	koberce, keramická dlažba, příp. ještě nejsou podlahy dokončeny (sauna)			
Popis stavu nebytového prostoru	velmi dobrý			
Vady nebytového prostoru	nedokončená výstavba sauny			

Na pozemku nejsou trvalé porosty, není oplocen. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. V obci je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty. Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v okolí domu je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu. Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné. Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně

		specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního využití, kompletní soustava úřadů v obci, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.12.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V případě nebytových prostorů se však v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody ocenění:

Za účelem stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.