

## Popis znalce (částečný):

Nemovitost je umístěna jako řadový koncový objekt v pravidelné řadové zástavbě Tovární ulice, u místní komunikace procházející městem, v jeho okrajové části.

Od ulice je oddělena krajnicí komunikace.

Hlavním objektem nemovitosti jsou tedy objekt pro výrobu bez čp./če., průmyslový objekt bez čp./če., dále příslušenství a pozemky

st.p.č. 2003/3, zastavěná plocha, o výměře	1 060 m <sup>2</sup>
st.p.č. 2003/4, zastavěná plocha, o výměře	217 m <sup>2</sup>
p.p.č. 2003/5, ostatní plocha, o výměře	538 m <sup>2</sup> ,

vše k. ú. a obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice.

Vše tvoří jeden samostatný, územně uzavřený celek. Jiné součásti nemovitost nemá.

Průmyslový objekt na st.p.č. 2003/4 je pronajat na dobu neurčitou s 3 měs. výp. lhůtou - bez vlivu na obvyklou cenu.

### **1. Objekt pro výrobu bez čp./če. - dvorní hala**

Jde o přízemní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou z příhr. vazníků.

Objekt je zděný z klasického převážně cihelného či smíšeného zdiva, stropy nejsou, střešní krytina je z živičná či lepenková, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, část nefunkční.

Napojení objektu je inž. sítě j nefunkční.

Přijezd k nemovitosti je přímo z přílehlé Tovární ulice.

Objekt sloužil naposled k provozním účelům, a to jako výrobní hala, v posledních letech pro výuku učňů. Objekt lze tedy charakterizovat dle výše uvedeného využití jako halu typu E - pro průmysl.

Stáří původního objektu je cca z roku 1930. Původní objekt byl zřejmě starší, v roce 1930 byl vybudován do nynější podoby.

Stáří domu tedy uvažují 2018 - 1930 = 88 let.

Technický stav objektu jako celku je velmi špatný, střecha je místy propadlá, do objektu zatéká, střešní krytina i klempířina jsou špatné, interiér vyrabovaný.

### **2. Objekt pro výrobu bez čp./če. - přední budova**

Jde o dvoupodlažní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou s půdním prostorem.

Objekt je zděný z klasického převážně cihelného či smíšeného zdiva, stropy jsou v celém objektu rovné, polospalné, dřevěné trámové opatřené zaomítnutým podhledem, střešní krytina je tašková,

klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu.

Napojení objektu je na síť elektro 220/380 V, vodovodu, kanalizace, plynovodu a telefonu, rozvody jsou však nefunkční.

Přijezd k nemovitosti je přímo z přílehlé Tovární ulice.

Objekt sloužil naposled k provozním účelům, a to jako výrobní hala, v posledních letech pro výuku učňů. Objekt lze tedy charakterizovat dle výše uvedeného využití jako halu typu E - pro průmysl.

Stáří původního objektu je cca z roku 1930. Původní objekt byl zřejmě starší, v roce 1930 byl vybudován do nynější podoby.

Stáří domu tedy uvažují 2018 - 1930 = 88 let.

Technický stav objektu jako celku je špatný, nosné prvky dlouhodobé životnosti jsou převážně v pořádku, interiér objekt je zdevastovaný, bez sítí apod.

### **3. Průmyslový objekt bez čp./če. - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu**

Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### **Průmyslový objekt bez čp./če.**

Jde o přízemní, nepodsklepený objekt, s nízkou sedlovou střechou z kovových příhr. vazníků.  
Objekt je založen na betonové podezdívce, vrchní stavba je tvořena kovovým skeletem, opláštění a

střecha jsou provedeny pozink. profil plechem bez zateplení.

Napojení objektu je na síť elektro 220/380 V.

Objekt sloužil naposled k provozním účelům, a to jako skladovací hala, objekt lze tedy charakterizovat dle výše uvedeného využití jako halu typu J - pro skladování.

Stáří původního objektu je cca z roku 1985.

Stáří domu tedy uvažují 2018 - 1985 = 33 let.

Technický stav objektu jako celku je již horší, částečná koroze.

### **Na základě požadavku objednatele stanovují obvyklou (tržní) cenu nemovitosti:**

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti vycházím z obvyklých cen za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nebytů v okolních nemovitostech obdobného typu, technického stavu a vybavení. Tato cena se pohybuje v rozmezí od 2 000.- do 4 000.- Kč/m<sup>2</sup>. Užitná (redukovaná) plocha nebytů v oceňovaném objektu činí cca 1 300 m<sup>2</sup>.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem (rozměry, technický stav, situování nemovitosti, nabídka a poptávka) stanovují obvyklou cenu oceňované nemovitosti dle LV č. 3036 - objektu pro výrobu bez čp./če. spolu s pozemkem st.p.č. 2003/3, průmyslového objektu bez čp./če. spolu s pozemkem st.p.č. 2003/4, a dále příslušenstvím a pozemkem p.p.č. 2003/5, k. ú. a obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, ve výši 1 300 m<sup>2</sup> x 2 500.- Kč/m<sup>2</sup> tj.

**ve výši 3 250 000.- Kč.**

#### Vyjádření znalce ze dne 30.1.2019:

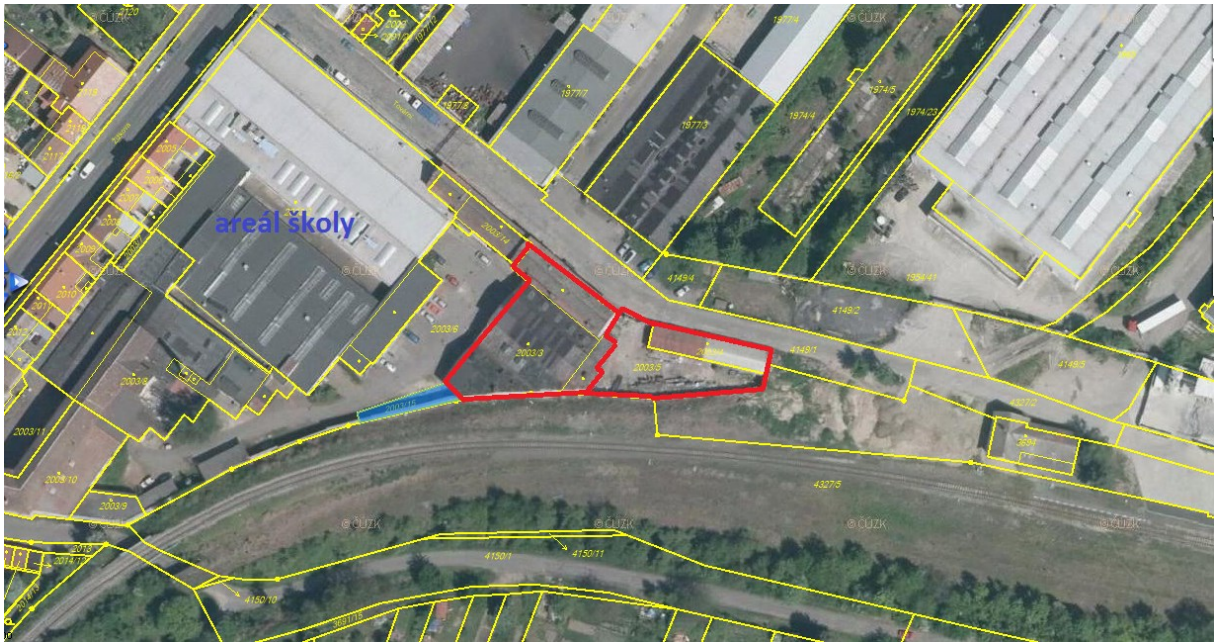
Na základě požadavku objednatele podávám toto vyjádření k obvyklé ceně nemovitosti.

Vzhledem k parametrům (rozměry, technický stav, situování nemovitosti, nabídka a poptávka) stanovují obvyklou cenu oceňované nemovitosti dle LV č. 3036 - objektu pro výrobu bez čp./če. spolu s pozemkem st.p.č. 2003/3, průmyslového objektu bez čp./če. spolu s pozemkem st.p.č. 2003/4, a dále příslušenstvím a pozemkem p.p.č. 2003/5, k. ú. a obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, ve výši 1 300 m<sup>2</sup> x 2 500.- Kč/m<sup>2</sup> tj. ve výši 3 250 000.- Kč.

Z toho obvyklou cenu (samostatně) průmyslového objektu bez čp./če. spolu s pozemkem st.p.č. 2003/4, k. ú. a obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, stanovují ve výši 185 m<sup>2</sup> x 3 800.- Kč/m<sup>2</sup>, tj. ve výši 703 000.- Kč.







всё с/п/е  
до 3/3





bee ép/ée



2003/4



bee ép/ée 2002/2

bee, ról/ó. 2003/2

bee ép/ée 2003/3

