

Podklady pro tržní ocenění nemovitosti

1. Objekt identifikovat **číslem popisným** (návaznost na List vlastnictví), **názvem** (např. výrobní hala, sklad, administrativní budova atd.: např. v návaznosti na vlastníkovu evidenci) a **inventárním číslem z účetnictví vlastníka**.
2. K čemu je objekt ve skutečnosti dnes užíván: krátký popis (měl by korespondovat s názvem).
3. Půdorysy všech podlaží objektu a řezy objektem. Nejlépe v měřítku 1:50. Např. ze stavební dokumentace. (Pokud dokumentace není k dispozici nebo je rozsáhlá, pak stačí schémata půdorysů podlaží a řezů, vždy však tak, aby byla zřejmá dispozice jednotlivých místností v podlaží včetně jejich půdorysných rozměrů, u řezu výšek.)
4. Výměra ploch (v m²): podlahová plocha **administrativní, výrobní, skladovací** (bez chodeb, schodišť, sociálního zázemí) za jednotlivá podlaží a za objekt jako celek.
5. Pokud je objekt (či část objektu) v současnosti pronajímán nájemci(-ům), pak předat: výměru ploch, typ plochy (administrativní, výrobní, skladová), částku nájemného v Kč/m²/rok bez služeb za každého nájemce, včetně uvedení délky pronájmu a možnosti výpovědi. Předat typovou nájemní smlouvu. (Spadá pod obchodní tajemství, které znalec respektuje a v posudku nebudou detailní informace.)
6. Pořizovací cena z účetnictví, oprávky, roční odpis, zůstatková cena k datu ocenění, rok pořízení.
7. Aktuální výpis z katastru nemovitostí (LV) + Snímek z katastrální mapy se zvýrazněním objektu.
8. Kolaudační rozhodnutí. Pokud není, kdy byl objekt postaven. Rok poslední velké rekonstrukce či generální opravy + krátký popis toho, co se opravovalo (rekonstruovalo). Plánuje se zásadní rekonstrukce či generální oprava (mimo běžnou údržbu): popis, rok a aktuální rozpočtovaná částka?
9. Roční náklady bez DPH na údržbu a správu objektu bez služeb (tj. bez tepla, vody, elektřiny, plynu, ostrahy atd.): zejména pojištění, opravy, údržba, správa aj. Je údržba nemovitosti přiměřená stáří a využívání nemovitosti (zdůvodnit)?
10. Ostraha objektu: vlastními silami, najatá agentura, vrátnice, oplocení atd.
11. Příjezd k objektu a možnost parkování.
12. Výhody/nevýhody lokalizace nemovitosti (např. v městském centru, mimo centrum aj.). Vzdálenost objektů od hlavních silničních a železničních tahů.
13. Základy objektu: např. železobetonová deska, železobetonové pásy či patky atd. Izolace základů.
14. Svislé konstrukce: nosné stěny + příčky.
15. Úprava povrchů: vnější + vnitřní omítky + obklady. Izolace.
16. Vodorovné konstrukce: stropy + podlahy. Izolace.
17. Střechy: konstrukce + střešní krytina + klempířské práce.
18. Instalace: rozvody elektřiny + rozvody studené a teplé vody + plyn + rozvody tepla + rozvody internetu aj. sítí+klimatizace + hromosvody.
19. Vytápění: bez x lokální x centrální (vlastní kotelna?). Druh: pevná paliva x elektřina x plyn.
20. Ekologické zátěže nemovitosti: podrobně popsat + již vyhotovené např. ekologické auditu.
21. Přednosti a nedostatky nemovitosti.

Pokud se jedná o areál (např. výrobní, skladovací aj.) o větším počtu nemovitostí, podklady výše uvedené předat v přehledné formě po jednotlivých nemovitostech (body 10, 11, 12, 19, 20, 21 případně stačí za celý areál) + plánek areálu se zvýrazněním jednotlivých nemovitostí dle bodu 1. Nebo dle domluvy se znalcem.

Po předání podkladů znalec provede fyzickou prohlídku nemovitosti.

Value Consulting a.s., Mírová 18, 703 00 Ostrava – Vítkovice, Tel.: 595 952 286, Fax: 595 952 858

E-mail: info@vconsulting.cz, www.vconsulting.cz

IČ: 25364391, DIČ: CZ25364391, Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1542