

**Znalecký posudek  
číslo 2011-33**

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTI  
ODHAD OBVYKLÉ CENY**

<b>NEMOVITOST:</b>	<b>Provozní areál při čp. 55 v Děčíně - část Bynov</b>
Adresa nemovitosti:	Na Slatinách 55, 405 02 Děčín
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Děčín, k.ú. Bynov, kód k.ú. 625230, LV 82, 1423
	Stavba s pozemkem, č.p. 55, stpč. 586, pč. 712, 713, 726, pč. 663/13, 806/24, 806/28
<b>VLASTNÍK:</b>	Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, IČO/RČ: 70892156



<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro účely dobrovolné veřejné dražby. Odhad obvyklé ceny dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu 5.4. 2011.</b>
<b>OBJEDNATEL OCENĚNÍ:</b>	<b>TOP CREDIT, a.s.</b>
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
25407210		415652187		topcredit@tpcredit.cz

<b>ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Ing. Petr Krivka</b>	soudní znalec a koncesovaný odhadce nemovitostí
Adresa zhotovitele:	Šafaříkova 2528, 440 01 Louny	

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
684 53 418		608980991		krivka.petr@seznam.cz

Datum místního šetření: 5.4.2011 Datum zpracování: 7.4. 2011

Počet stran: 24      Počet příloh: 7      Počet vyhotovení: 2      Vyhotovení číslo:

#### Rizika nemovitosti:

##### Technická rizika

V průběhu absence užívání nemovitosti došlo k dílčímu poškození vandalismem, zejména k poškození technického vybavení objektu adm. budovy, i objektů dalších. Zejména se jedná o poškození elektročásti kotelny včetně elektrokotlů, vnitřních kabelových rozvodů a rozvodných skříní v administrativní budově, poškození systému vytápění - odcizení topných těles a dalších prvků vnitřního vybavení - je nutné počítat se značnými náklady na zprovoznění (odhadem nad 200 tis. Kč a výše).

Statické poruchy, poruchy prvků dlouhodobé životnosti zjištěny nebyly, prvky krátkodobé životnosti jsou v průměrném až podprůměrném stavu vyššího opotřebení - zohledněno v návrhu obvyklé ceny nemovitosti.

**Nebezpečí záplav** - v lokalitě nehrozí nebezpečí povodní nebo záplav.

**Riziko přístupu - není** - k nemovitosti je zřízen vjezd z veřejného prostranství - po asfaltové místní komunikaci ve vlastnictví Města Děčín.

**Věcné břemeno - viz údaje na příloženém LV** - bez podstatného vlivu na obvyklou cenu nemovitostí (souboru).

**Negativní vlivy, ekologická zátěž - riziko nezjištěno.**

**Vlastnictví nemovitosti, právní stav** - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických práv nebylo zjištěno, není zapsáno na příloženém LV.

**Část objektů garáží na pozemku pč. 806/24 je tzv. v režimu "nedoložených staveb"** - viz část nález. Jejich právní stav neodpovídá skutečnosti, nejsou evidovány v KN a pravděpodobně nejsou kolaudovány - bude nutné uvedený stav legalizovat, což si vyžádá další dodatečné náklady.

**Jiná rizika zjištěna nebyla.**

#### SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	3 714 240,- Kč		
Výnosová hodnota	nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	14 543 040,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nestanovena		
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 500 000,- Kč</b>		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

##### Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku (při poskytování stejné nebo obdobné služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; je to cena, kterou bylo možno za konkrétní věc (službu) v rozhodné době a místě dosáhnout.

Taková cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

**Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Tato nelze vypočítat žádným exaktně stanoveným matematickým vzorcem.** Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

**V současné době se pro zjištění odhadní ceny obvyklé používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní metody - zjištění věcné hodnoty, resp. nákladové ocenění, metoda výnosová a metoda srovnávací - metoda srovnatelných hodnot. Pro ocenění stavebních pozemků zastavěných i nezastavěných se užívá metody polohových tříd a tzv. indexová metoda.**

**Tyto metody se užívají v různých modifikacích a vzájemných kombinacích v závislosti na druhu nemovitosti, její poloze a dalších výše uvedených vlivech - vyhodnocením zjištěných hodnot a jejich porovnáním s tržními podmínkami se pak stanoví předpokládaná - odhadovaná - obvyklá cena. Je nutné si stále uvědomovat rozdíl mezi cenou a hodnotou - stejná stavba postavená stejnými náklady v jiných lokalitách (např. obchodní dům v centru města a na jeho okraji, nebo v jiném, větším městě) může mít zcela jinou obchodní cenu vyjádřenou penězi. V případě ocenění pozemků je situace obdobná, avšak určení jejich ceny je složitější v mnoha ohledech - závisí na druhu pozemku a jeho umístění, poloze, tvaru, přístupu k němu, na existenci inženýrských sítí, a zejména možnostech využití, tj. způsobu zastavění z hlediska typu a druhu stavebních objektů, časových relací možné výstavby atd.**

**Věcná hodnota** - jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb (viz výpočet), u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnostech zastavění. V daném případě je tato hodnota pro celkovou orientaci uvedena a je podstatně vyšší než navržená obvyklá cena - při obchodování nemůže být její výše dosažena.

**Výnosová hodnota** – obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

V daném případě výnosová hodnota nebyla stanovena - nemovitost je v nepronajímatelném stavu.

### **Porovnávací hodnota (metoda komparativní)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí apod.

Tato metoda je v případě zajištění dostupných údajů o srovnatelných nemovitostech a jejich uskutečněných prodejkách a po odborném vyhodnocení vstupních údajů, metodou nejvíce se přibližující skutečnosti, tj. předpokládané prodejní, resp. tržní ceně, která může být sjednána mezi ochotným prodávajícím a s ním nesblíženým kupcem, za předpokladu, že majetek je veřejně nabídnut na trhu, že podmínky trhu mají běžný charakter a že pro jednání o prodeji byla k dispozici doba běžná pro daný typ majetku.

**Tato metoda byla při ocenění aplikována, její výsledky jsou v ocenění zahrnuty.**

**Předmětem ocenění je provozní areál - soubor nemovitostí při čp. 55 včetně pozemků a příslušenství, nacházející se v ul. Na Slatinách, na předměstí města Děčína - části Býnov.**

**Při odhadu obvyklé ceny předmětného souboru nemovitostí k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména ke zjištěné porovnávací hodnotě, s dílčím cenovým snížením vzhledem k neprovozuschopnému stavu.**

**Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:**

- dobrá dopravní dostupnost, přístup k nemovitosti, parkování
- možnosti různého využití nemovitosti - administrativa, sídlo firmy, lehká výroba, oprava a údržba

**Negativní stránky:**

- nízká poptávka - mělký trh v regionu v daném segmentu trhu (přetrvávající recese na trhu)
- poloha v chráněné oblasti, v bytové zóně
- předpokládané vyšší vstupní náklady na zprovoznění nemovitosti, očekávané vysoké nároky na další údržbu
- zjištěné závady - zejména částečně nefunkční technické vybavení - viz rizika nemovitosti

**Rizika nemovitosti byla zjištěna, podrobněji viz samostatný popis.**

Výše uvedené ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu nemovitosti obecně. V dalším se též mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 a odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

**Nemovitost z časového hlediska předpokládám jako obtížně prodejnou v delším časovém horizontu nad 1 rok. Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

## Nález

### Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků

**Provozní areál při čp. 55 včetně dalších staveb, příslušenství a pozemků. Pozemky stpč. 586, 715, 713, 726, pč. 663/13, 806/24, 806/28 - vše dle LV č. 82 a LV č. 1423 pro k.ú. Bynov, obec Děčín.**

Přehled všech vlastníků

**Vlastníkem nemovitosti je právnická osoba: Ústecký kraj, se sídlem v Ústí nad Labem, Velká hradební 3118/48 IČ: 70892156**

Přehled podkladů

- výpisy z KN, LV č. 82 a LV č. 1423 pro k.ú. Bynov ze dne 10.3.2011  
- kopie z katastrální mapy - zajištěná dálkovým přístupem  
- stavebně technická dokumentace - nepředložena  
- údaje o kolaudaci - nedoloženy  
- znalecký posudek č. 43/2097/2008 zpracovaný p. Baštou v 04/2008  
- znalecký posudek z r. 2003 zpracovaný znal. ústavem ENI Consult – ing. Hůda  
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 5.4.2011 za přítomnosti zástupce správce nemovitosti

Charakteristika obce

**Město Děčín je městem s rozšířenou působností - jedná se o tzv. statutární město a patří k významným městům regionu severočeského - Ústeckého kraje.**  
Město má cca 52.260 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura, síť úřadů a státních institucí, školy včetně středních a vysokých, peněžní ústavy, pojišťovny, občanská vybavenost - kino, divadlo, kulturní a koncertní sály, sportovní zařízení, zdravotnická zařízení včetně nemocnice, supermarkety apod.  
**Velmi dobré je dopravní spojení** - město leží na dopravních trasách s několika významnými napojeními - ve směru Ústí nad Labem, Teplice, Liberec, je zde vlakové nádraží, autobusové nádraží, funguje lodní doprava po řece Labi.  
**Území města je stabilizované, rozvoj dle schváleného ÚP.**

Poloha nemovitosti

**Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části města, na jeho západně umístěném předměstí v části Bynov - Děčín IX. Poloha je v ul. Na Slatinách, v zastavěné části obce - převážně v zóně bydlení, v pásnu chráněného území.**  
Nemovitost je tvořena několika stavebními objekty a pozemky, je nepravidelné zástavby.  
**Přístup - příjezd** k nemovitosti je z veřejného prostranství - přímo z výše uvedené ulice, místní komunikace s živičným povrchem - pč. 710/4 - ostatní plocha - ostatní komunikace - vlastníkem je Statutární město Děčín.

Nemovitost pronajata  
Rizika nemovitosti

**Nemovitost není pronajata - k datu ocenění je volná, neužívaná.**  
**Zjištěna částečně - viz podrobnější popis uvedený výše v samostatné části - "rizika nemovitosti".**

### Popis jednotlivých staveb

Základní popis

**Předmětem ocenění je ucelený soubor nemovitostí a pozemků, bývalý provozní areál SÚS Ústeckého kraje.**

Jedná se o soubor několika stavebních objektů s využitím jako garáže a dílny, včetně administrativní budovy čp. 55 a výše uvedených pozemků. Areál je oplocený, dvorní část - manipulační plocha je zpevněná s živičným povrchem.

Ocenění navazuje na předchozí znalecké posudky zpracované v r. 2003 a v r. 2008 výše uvedenými znalci a je jejich aktualizací.

Areál je k datu ocenění neužívaný - je opuštěný několik roků, cca před 3 roky byl naposledy částečně užíván formou pronájmu. Níže se uvádí stručný popis jednotlivých stavebních objektů.

#### **Administrativní budova čp. 55 na stpč. 586**

Jedná se o třípodlažní objekt půdorysného tvaru pís. "L". Objekt je zděný, z části zastřešený sedlovou střechou nízkého vzepětí, v nižší části střechou pultovou. Jedná se o hlavní cenotvorný objekt areálu.

#### **Dispozice**

**1. PP** - obsahuje sklepní skladové prostory, dvě místnosti CO, chodbu navazující na schodišťový prostor, sociální zázemí muži, kotelnu.

**1. NP** - obsahuje vstupní halu, vrátnici, kuchyňku, sociální zázemí, schodiště, kanceláře.

**2. NP** - obsahuje chodbu, sál - velkou zasedací místnost s přípravnou, skladové prostory a archiv.

#### **Dílna na části stpč. 586**

Jedná se o jednopodlažní přízemní objekt - halu - navazující na adm. budovu jihovýchodním směrem.

Objekt je tvaru obdélníka, zděný, vyšší konstrukční výšky, střecha je sedlová nízkého vzepětí. Objekt není samostatně evidován a zakreslen v KN.

#### **Dispozice**

1. NP - obsahuje jeden velký prostor dílny a sklad.

#### **Garáže na stpč. 712**

Přízemní objekt složený ze tří částí odlišného provedení střechy a nestejně konstrukční výšky.

Objekt je zděný, z části zastřešený nízkou sedlovou střechou, z části klasickou sedlovou střechou a v nižší části střechou pultovou.

#### **Dispozice**

1. NP - obsahuje řadově vedle sebe umístěné, samostatně přístupné prostory pro garážování vozidel - celkem šest velkých garáží pro nákladní vozidla, dále dva sklady (dílna).

#### **Objekt administrativy (dílny) na stpč. 713**

Přízemní menší objekt - původně kanceláře provozních techniků, později dílny. Jedná se o zděný objekt půdorysného tvaru obdélníka s bočním vstupním přístavkem. Je zastřešený plochou střechou.

#### **Dispozice**

1. NP - obsahuje předsíň, dvě dílny, šatnu, sociální zázemí.

#### **Vrátnice - jiná stavba na stpč. 726**

Přízemní menší objekt při vjezdu do areálu - vrátnice. Zděný objekt půdorysného tvaru obdélníka, zastřešený sedlovou střechou..

#### **Dispozice**

1. NP - obsahuje předsíň, kancelář s umyvadlem.

#### **Garáže řadové betonové na pč. 806/24 - neevidované v KN**

Garáže umístěné ve východní, zhruba prostřední části areálu, naproti zadnímu vjezdu. Přízemní objekt řadových garáží složený ze dvou částí nestejně konstrukční výšky. Objekt je betonový monolitický s plochou střechou, složený ze dvou dilatačních celků shodného konstrukčního provedení - betonový monolit krabicového tvaru - 3+2 ks.

#### **Dispozice**

1. NP - obsahuje vedle sebe umístěné řadové garáže v počtu pěti boxů - tři pro menší vozidla, dvě pro vozidla vyšší.

#### **Garáže - ocelokolny - 2 boxy na pč. 806/24 - neevidované v KN**

Dvě garáže shodného provedení, umístěné vedle sebe v severní části areálu. Přízemní objekty osazené na betonové podezdívce, lehké ocelové konstrukce, se sedlovou střechou, opláštěné vlnitým plechem. Obdélníkový protáhlý tvar - long.

#### **Dispozice**

1. NP - obsahuje jeden prostor ke garážování, alt. skladování - celkem dva shodné objekty umístěné vedle sebe.

#### **Garáže - ocelokolny - 3 boxy na pč. 663/13 - neevidované v KN**

Tři garáže shodného provedení, umístěné vedle sebe vlevo od předchozího objektu.

Přízemní objekty osazené na betonové podezdívce, lehké ocelové konstrukce, se sedlovou střechou, opláštěné vlnitým plechem. Obdélníkový tvar v kratší verzi.

#### **Dispozice**

1. NP - obsahuje jeden prostor ke garážování, alt. skladování - celkem tři shodné objekty umístěné vedle sebe.

#### **Venkovní úpravy**

##### **Príslušenství nemovitosti tvoří běžné venkovní úpravy.**

Jedná se o zpevněnou živičnou plochu dvora, vjezdová vrata, oplocení - z části betonové, z části z ocelových plotových rámu na podezdívce. Přípojky inženýrských sítí - vodovod, kanalizace, elektro-přípojka, není plynová přípojka.

Uvedené úpravy jsou oceněny (z hlediska celkové věcné hodnoty) zjednodušeným způsobem jako odhadnutý podíl z celkové ceny staveb areálu - jejich stav je převážně průměrný, odpovídající stáří. Jejich hodnota je zahrnuta v celkové odhadované obvyklé ceně areálu.

Druh stavby - účel využití	Dle zápisu v KN je uveden u čp. 55 způsob využití k bydlení - dle skutečnost se jedná o administrativní budovu. Ostatní evidované objekty dle KN jsou evidovány v souladu se skutečností. Jedná se o provozní areál pro garážování a údržbu vozidel, s nezbytným administrativním zázemím. <b>Kolaudační rozhodnutí nebylo vlastníkem předloženo.</b>
Dokumentace	<b>Nebyla předložena žádná stavebně technická dokumentace, znalcem nebyla dokumentace dohledávána.</b> <b>Pozn.:</b> výměry objektů – obestavěného prostoru - nebyly znalcem ověřovány - byly převzaty údaje z předchozích ocenění.
Způsob užívání	<b>K datu ocenění je areál neužívaný, je v nepronajimatelném stavu</b> neschopném okamžitého plného využití.
Popis tech. stavu stavby	<b>Celkový technický stav nemovitosti areálu je zhoršený, neudržovaný, částečně poškozený následky poničení vandalským způsobem - převážně bez možnosti okamžitého užívání. Popis stavu jednotlivých objektů uveden samostatně v části "ocenění".</b> Souhrnně lze konstatovat, že nebyly zjištěny žádné havarijní poruchy nosných konstrukcí ani jiných prvků dlouhodobé životnosti. Prvky krátkodobé životnosti vykazují převážně vyšší opotřebení. U jednotlivých objektů jsou patrné závady drobného až středně závažného charakteru, vybavení je převážně podstandardní, z části chybí. V podzemním podlaží adm. budovy je patrná zvýšená vlhkost zdiva. Funkčnost technických instalací nemohla být ověřena, dle prohlídky na místě se nepředpokládá jejich provozuschopný stav - nutno počítat se značnými náklady na celkové zprovoznění areálu a jednotlivých objektů (opravy technických zařízení, zkoušky, revize apod.). Hlavní zjištěné závady souhrnně: - nefunkční vytápění AB, poškozené elektrozařízení kotelny, částečně chybí otopná tělesa - chybí kompletační prvky ZTI - poškozená elektrozařízení - nefunkční částečně vytrhané kabelové rozvody vedené na povrchu, chybějící ukončující kompletační prvky - zásuvky, chybějící součásti rozvodných skříní, poškozená nebo chybějící svítidla apod.
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	<b>Stáří nemovitosti areálu je různé - informace byly převzaty z předchozích ocenění.</b> Původní stáří částí objektů je údajně od r. 1930-1940, další byly postupně dostavovány nebo stavebně upravovány v letech 1960 - 1980 - z části bez náležité legalizace právního stavu - podrobněji viz část "ocenění". Administrativní budova byla pravděpodobně dostavěna - přestavěna po r. 1970 a zateplena novodobě po r. 1995.
<b>Pozemky</b> Základní popis každého pozemku	Areál je umístěn na mírně svažitém pozemku převážně jižním směrem, prudší svah je v přilehlé ulici na západní hranici areálu - výškový odskok je v úrovni podzemního podlaží administrativní budovy. Předmětem ocenění jsou pozemky dle LV č. 82, s výjimkou pozemku pč. 29, který není součástí oceňovaného majetku. Pozemek pč. 663/13 - není pozemkem vodní plochy, je z části zastavěn ocelokolnami neevidovanými a nezapsanými v KN, též bez zákresu v kat. mapě. Pozemek pč. 806/24 - je uveden jako ostatní plocha - manipulační - taktéž je z části zastavěn stavbami neevidovanými v KN - tato skutečnost nemá podstatný vliv na celkovou odhadovanou obvyklou cenu oceňovaného souboru. Pozemky tvoří v rámci areálu spolu s uvedenými stavebními objekty jednotný funkční celek.
<b>Trvalé porosty</b>	Ke dni ocenění se vyskytují trvalé porosty nevelkého rozsahu, bez vlivu na obvyklou cenu nemovitosti.
<b>Věcná břemena</b>	<b>Viz popis v části "rizika nemovitosti".</b>

# Posudek

## 1. Obsah posudku

### a) Hlavní stavby

- a<sub>1</sub>) Administrativní budova čp. 55
- a<sub>2</sub>) Dílna na stpč. 586
- a<sub>3</sub>) Garáže na stpč. 712
- a<sub>4</sub>) Adm. objekt na stpč. 713
- a<sub>5</sub>) Vrátnice na stpč. 726
- a<sub>6</sub>) Řadové garáže betonové na pč. 806/24
- a<sub>7</sub>) Plechové garáže na pč. 806/24
- a<sub>8</sub>) Plechové garáže na pč. 663/13

### b) Venkovní úpravy

- b<sub>1</sub>) Venkovní úpravy - zjednodušeně

### c) Pozemky

- c<sub>1</sub>) Pozemky dle LV č. 82.20

## 2. Popis objektů a pozemků

### a) Hlavní stavby

#### a<sub>1</sub>) Administrativní budova čp. 55

##### Konstrukce a vybavení

Jedná se o objekt zděné konstrukce z cihelného zdiva, se zateplením obvodového zdiva systémem KZS a vrchní stěrkovou omítkou.

Schodiště je v části se sedlovou střechou jednoramenné, v druhé kolmo navazující části dvouramenné žb., stropy jsou rovné pravděpodobně žel. betonové, v poslední patře s podbitím a omítkou, jinak provedeny lehké podhledy.

Střešní krytina je plechová, proveden hromosvod, klempířské prvky jsou pozink. Další konstrukční prvky jsou převážně standardní - podlahy z PVC, dlažba, keram. obklady v soc. zázemí, provedeny hladké vápenné omítky, okna jsou dřevěná zdvojená, dveře prefa náplňové, v sociálním zázemí osazeny běžné zařizovací předměty ZTI - část chybí.

Z technického vybavení je provedeno osvětlení a silová elektroinstalace 220 a 380 V, hromosvod, rozvody SV, ohřev TUV je el. kotly, rovněž vytápění, není instalován plynovod. Vytápění je ústřední s el. kotly - je nefunkční, poškozená elektročást, byly rozkradeny další součásti - částečně topná tělesa apod. Obdobně to platí i pro zařizovací kompletační předměty ZTI (sociální zázemí bylo vybaveno standardně umyvadly, pisoáry, sprchovými kouty - k datu ocenění převážně chybí) a elektroinstalaci, která je taktéž nefunkční - poškozeny zejména rozvaděče a pojistkové skříně elektro.

**Technický stav - celkový stav objektu je neudržovaný, převážně vzhledem k poškození vandaly ve zhoršeném stavu, ze stavebně-technického hlediska je opotřebení mírně zvýšené ve vazbě na stáří - stanoveno odborným odhadem ve výši 50-55 %.**

#### a<sub>2</sub>) Dílna na stpč. 586

##### Konstrukce a vybavení

Jedná se o objekt haly, zděné konstrukce z cihelného zdiva, se střechou nízkého vzepětí ocelové konstrukce.

Střešní krytina je z vlnitého PZ plechu, proveden hromosvod, klempířské prvky jsou pozink. Další konstrukční prvky jsou převážně standardní - podlahy betonové, zavěšený podhled z trapézového plechu, okna kovová dvojitá - Stako, provedeny vnitřní vápenné omítky, vnější břizolitové, plechová vrata, dveře do skladu.

Z technického vybavení je provedeno osvětlení a silová elektroinstalace 220 a 380 V, hromosvod, ostatní vybavení chybí - není vytápění, vodovod, TUV, apod. Funkčnost elektrozařízení nemohla být vyzkoušena - částečně poškozeno.

**Technický stav - celkový stav objektu je průměrný až podprůměrný, stav odpovídá běžnému opotřebení a částečně zanedbané údržbě v posledních letech. Opotřebení je mírně zvýšené ve vazbě na stáří - stanoveno odborným odhadem ve výši 50-60 %.**

#### a<sub>3</sub>) Garáže na stpč. 712

##### Konstrukce a vybavení

Jedná se o řadové garáže pro nákladní automobily s přístavkem dvou dílen - skladů.

Provedení je zděné konstrukce, zastřešení v části nízkou sedlovou střechou s ocelovými vazníky a živičnou krytinou na PZ deskách, ve vyšší části je klasická sedlová střecha + krytina alukryt, na nižším přístavku osazen vlnitý plech PZ - pultová střecha (dřevěný krov).

Proveden hromosvod, klempířské prvky jsou pozink. Další konstrukční prvky jsou převážně podstandardní nebo chybí - podlahy betonové, stropy v části chybí, v části rovný strop s podbitím, okna ocelobetonová - v části chybí, provedeny vnitřní vápenné omítky, vnější břizolitové, osazena plechová dvoukřídlá vrata.

Z technického vybavení je provedena světelná elektroinstalace 220V, v části zaveden rozvod 380 V, osazen hromosvod, ostatní vybavení chybí - není vytápění, vodovod, TUV, apod. Funkčnost elektrozařízení nemohla být vyzkoušena - částečně poškozeno.

**Technický stav - celkový stav objektu je podprůměrný, stav odpovídá zvýšenému opotřebení a částečně zanedbané údržbě v posledních letech.**

**Opotřebení je stanoveno odborným odhadem ve výši 65-70 %.**

**a<sub>4</sub>) Adm. objekt na stpč. 713**

**Konstrukce a vybavení**

Objekt menšího rozsahu, užíván v průběhu životnosti různým způsobem - dílny, kanceláře techniků, později šatny a sociální zázemí. Provedení je zděné konstrukce, zastřešení plochou střechou s plechovou PZ falcovanou krytinou, proveden hromosvod.

Vnitřní vybavení je podstandardní, částečně chybí - rozkradeno. Podlahy betonové + PVC, stropy rovné s podbitím a omítkou, okna dřevěná zdvojená, provedeny vnitřní vápenné omítky, vnější břizolitové, osazeny prefa náplňové dveře, v sociálním zázemí keram. obklady a dlažba.

Z technického vybavení je provedena pouze světelná elektroinstalace 220V, rozvod vodovodu, ostatní vybavení chybí - není vytápění. Funkčnost elektrozařízení nemohla být vyzkoušena - částečně poškozeno.

**Technický stav - celkový stav objektu je podprůměrný až špatný, stav odpovídá zvýšenému opotřebení a zanedbané údržbě v posledních letech. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem ve výši 65-70 %.**

**a<sub>5</sub>) Vrátnice na stpč. 726**

**Konstrukce a vybavení**

Objekt menšího rozsahu, užíván jako kancelář ostrahy areálu.

Provedení je zděné konstrukce, zastřešení sedlovou střechou s plechovou falcovanou krytinou, proveden hromosvod, klempíř. prvky. Vnitřní vybavení je podstandardní, částečně chybí - podlahy betonové + PVC, stropy rovné s podbitím a omítkou, okna dřevěná zdvojená, provedeny vnitřní vápenné omítky, vnější břizolitové, keram obklad stěny u umyvadla, osazeny prefa náplňové dveře.

Z technického vybavení je provedena světelná elektroinstalace 220V, osazeno umyvadlo, proveden rozvod SV.

**Technický stav - celkový stav objektu je podprůměrný, stav odpovídá zvýšenému opotřebení a zanedbané údržbě v posledních letech. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem ve výši 60-65 %.**

**a<sub>6</sub>) Řadové garáže betonové na pč. 806/24**

**Konstrukce a vybavení**

Řadové garáže jednoduchého provedení, konstrukčně z monolitického pohledového železobetonu, zastřešení pultovou betonovou střechou s živíčnou krytinou, klempíř. prvky pozink.

Vnitřní vybavení je podstandardní - provedeny betonové podlahy, osazena kovová vrata s výplní z plastových profilů, jiné vybavení není, technické vybavení chybí.

**Technický stav odpovídá stáří a zanedbané údržbě - celkový stav objektu je podprůměrný, garáže promrzají, patrné stopy po zatékání.**

**Opotřebení je stanoveno odborným odhadem ve výši 40 %.**

**Garáže nejsou evidované v KN, pravděpodobně nekolaudované - nezakreslené v KM.**

**a<sub>7</sub>) Plechové garáže na pč. 806/24**

**Konstrukce a vybavení**

Dvě garáže shodného provedení, umístěné vedle sebe. Jedná se o typové ocelokolny osazené na betonové podezdívce, opláštěné vlnitým plechem, s betonovou podlahou. Osazena kovová - plechová dvoukřídlá vrata, jiné vybavení není, technické vybavení chybí. **Technický stav odpovídá stáří - celkový stav objektu je průměrný.**

**Garáže nejsou evidované v KN, pravděpodobně nekolaudované - nezakreslené v KM.**

**Opotřebení je stanoveno odborným odhadem ve výši 50-55 %.**

**a<sub>8</sub>) Plechové garáže na pč. 663/13**

**Konstrukce a vybavení** - provedení obdobné viz výše, jedná se o tři objekty shodného provedení. **Garáže nejsou evidované v KN, pravděpodobně nekolaudované - nezakreslené v KM. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem ve výši 50-55 %.**

## **b) Venkovní úpravy**

b<sub>1</sub>) Venkovní úpravy - oceněny zjednodušeně – viz výpočet

## **c) Pozemky**

**c<sub>1</sub>) Pozemky dle LV č. 82.20**

V daném případě je ocenění pozemků a vyjádření jejich hodnoty orientační - cena pozemků je zahrnuta v celkové ceně oceňovaného souboru nemovitostí, kdy stavby tvoří s uvedenými pozemky jednotný funkční celek. Skutečnost, že ostatní plochy jsou částečně zastavěny neevidovanými stavbami garáží není nijak v ocenění zohledňována.

## **3. Výměry, hodnocení a ocenění objektů**

Ocenění nemovitosti je provedeno dle obecné metodiky oceňování nemovitostí v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy a v intencích zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.



## Věcná hodnota dle THU

### a) Hlavní stavby

#### a<sub>1</sub>) Administrativní budova čp. 55

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	473,40 m <sup>2</sup>	2,85 m
1. NP:	473,40 m <sup>2</sup>	3,50 m
2. NP.:	473,40 m <sup>2</sup>	3,40 m

##### Jednotkové množství:

Jednotka: m <sup>3</sup>		
Vrchní stavba:	=	4 412,00 m <sup>3</sup>
Jednotkové množství – celkem:	=	4 412,00 m <sup>3</sup>

##### Ocenění:

Základní cena: 3 800,- Kč/m<sup>3</sup>  
4 412,00 m<sup>3</sup> \* 3 800,- Kč/m<sup>3</sup> = 16 765 600,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 81 roků  
Opotřebení: 50,000 % - 8 382 800,- Kč

**Administrativní budova čp. 55 - výsledná cena = 8 382 800,- Kč**

#### a<sub>2</sub>) Dílna na stpč. 586

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	165,43 m <sup>2</sup>	4,75 m

##### Jednotkové množství:

Jednotka: m <sup>3</sup>		
Vrchní stavba:	=	816,00 m <sup>3</sup>
Jednotkové množství – celkem:	=	816,00 m <sup>3</sup>

##### Ocenění:

Základní cena: 2 800,- Kč/m<sup>3</sup>  
816,00 m<sup>3</sup> \* 2 800,- Kč/m<sup>3</sup> = 2 284 800,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 31 roků  
Opotřebení: 55,000 % - 1 256 640,- Kč

**Dílna na stpč. 586 - výsledná cena = 1 028 160,- Kč**

#### a<sub>3</sub>) Garáže na stpč. 712

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	451,80 m <sup>2</sup>	4,10 m

**Jednotkové množství:**

Jednotka: m3		
Vrchní stavba:	=	1 898,00 m3
Jednotkové množství – celkem:	=	1 898,00 m3

**Ocenění:**

Základní cena: 2 300,- Kč/m3		
1 898,00 m3 * 2 300,- Kč/m3	=	4 365 400,- Kč

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 51 roků		
Opotřebením: 65,000 %	-	2 837 510,- Kč

**Garáže na stpč. 712 - výsledná cena** = **1 527 890,- Kč**

**a4) Adm. objekt na stpč. 713**

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	52,00 m <sup>2</sup>	3,00 m

**Jednotkové množství:**

Jednotka: m3		
Vrchní stavba:	=	177,00 m3
Jednotkové množství – celkem:	=	177,00 m3

**Ocenění:**

Základní cena: 3 500,- Kč/m3		
177,00 m3 * 3 500,- Kč/m3	=	619 500,- Kč

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 51 roků		
Opotřebením: 70,000 %	-	433 650,- Kč

**Adm. objekt na stpč. 713 - výsledná cena** = **185 850,- Kč**

**a5) Vrátnice na stpč. 726**

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	35,00 m <sup>2</sup>	2,80 m

**Jednotkové množství:**

Jednotka: m3		
Vrchní stavba:	=	137,00 m3
Jednotkové množství – celkem:	=	137,00 m3

**Ocenění:**

Základní cena: 3 200,- Kč/m3		
137,00 m3 * 3 200,- Kč/m3	=	438 400,- Kč

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 41 roků		
Opotřebením: 60,000 %	-	263 040,- Kč

**Vrátnice na stpč. 726 - výsledná cena** = **175 360,- Kč**

**a<sub>6</sub>) Řadové garáže betonové na pč. 806/24**

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	36,00 m <sup>2</sup>	3,05 m
1. NP:	55,00 m <sup>2</sup>	2,50 m

**Jednotkové množství:**

Jednotka: m<sup>3</sup>

Vrchní stavba:

= 248,30 m<sup>3</sup>

Jednotkové množství – celkem:

= 248,30 m<sup>3</sup>

**Ocenění:**

Základní cena: 2 200,- Kč/m<sup>3</sup>

248,30 m<sup>3</sup> \* 2 200,- Kč/m<sup>3</sup>

= 546 260,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 31 roků

Opotřebení: 45,000 %

- 245 817,- Kč

**Řadové garáže betonové na pč. 806/24 - výsledná cena**

**= 300 443,- Kč**

**a<sub>7</sub>) Plechové garáže na pč. 806/24**

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1. NP: 2 \* 89,7 = 179,40 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	179,40 m <sup>2</sup>	4,40 m

**Jednotkové množství:**

Jednotka: m<sup>3</sup>

Vrchní stavba:

= 699,70 m<sup>3</sup>

Jednotkové množství – celkem:

= 699,70 m<sup>3</sup>

**Ocenění:**

Základní cena: 1 300,- Kč/m<sup>3</sup>

699,70 m<sup>3</sup> \* 1 300,- Kč/m<sup>3</sup>

= 909 610,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 31 roků

Opotřebení: 55,000 %

- 500 285,50 Kč

**Plechové garáže na pč. 806/24 - výsledná cena**

**= 409 324,50 Kč**

**a<sub>8</sub>) Plechové garáže na pč. 663/13**

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1. NP: 3 \* 54,3 = 162,90 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	162,90 m <sup>2</sup>	4,40 m

**Jednotkové množství:**

Jednotka: m3		
Vrchní stavba:	=	659,75 m3
Jednotkové množství – celkem:	=	659,75 m3

**Ocenění:**

Základní cena: 1 300,- Kč/m3		
659,75 m3 * 1 300,- Kč/m3	=	857 675,- Kč

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 31 roků		
Opotřebením: 55,000 %	-	471 721,25 Kč

**Plechové garáže na pč. 663/13 - výsledná cena** = **385 953,75 Kč**

**b1) Venkovní úpravy - zjednodušeně**

**Jednotkové množství:**

Jednotka: % z R.C.		
reprodukční cena hlavních staveb:	=	26 800 000,00 Kč
Jednotkové množství – celkem:	=	26 800 000,00 Kč

**Ocenění:**

Základní cena: 6 /% R.C.		
26 800 000,00Kč * 0,06	=	1 608 000,- Kč

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 50 roků		
Opotřebením: 60,000 %	-	964 800,- Kč

**Venkovní úpravy - zjednodušeně - výsledná cena** = **643 200,- Kč**

**Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebením**

**a) Hlavní stavby**

a1) Administrativní budova čp. 55	=	8 382 800,- Kč
a2) Dílna na stpč. 586	=	1 028 160,- Kč
a3) Garáže na stpč. 712	=	1 527 890,- Kč
a4) Adm. objekt na stpč. 713	=	185 850,- Kč
a5) Vrátnice na stpč. 726	=	175 360,- Kč
a6) Řadové garáže betonové na pč. 806/24	=	300 440,- Kč
a7) Plechové garáže na pč. 806/24	=	409 320,- Kč
a8) Plechové garáže na pč. 663/13	=	385 950,- Kč
<b>b) Venkovní úpravy - zjednodušeně</b>	=	643 200,- Kč

**Cena objektů činí celkem** **13 038 970,- Kč**

**Indexová metoda**

**a) Pozemky - a1) Pozemky dle LV č. 82.20**

Výchozí cena:	=	800,- Kč/m <sup>2</sup>
<b>Korekce výchozí ceny:</b>		
A - územní struktura:	*	0,90
B - typ stavebního pozemku:	*	1,00
C - třída velikosti obce:	*	1,00

D - typ polohy:	*	1,00
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	0,95
F - speciální charakteristiky:	*	0,95

Výchozí cena upravená = 649,80 Kč/m<sup>2</sup>

Jednotková cena stavebního pozemku: 649,80 Kč/m<sup>2</sup>

Jednotková cena ostatních pozemků: 97,47 Kč/m<sup>2</sup>

#### Oceňované stavební pozemky:

zastavěná plocha	p.č. 586	916 m <sup>2</sup>
dtto	p.č. 712	452 m <sup>2</sup>
dtto	p.č. 713	52 m <sup>2</sup>
dtto	p.č. 726	35 m <sup>2</sup>

Výměra stavebních pozemků: 1455 m<sup>2</sup>

1 455,00 m<sup>2</sup> á 649,80 Kč/m<sup>2</sup> = 945 459,- Kč

#### Oceňované ostatní pozemky:

vodní plocha (ostatní )	p.č. 663/13	500 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	p.č. 806/24	4993 m <sup>2</sup>
dtto	p.č. 806/28	238 m <sup>2</sup>

Výměra ostatních pozemků: 5731 m<sup>2</sup>

5 731,00 m<sup>2</sup> á 97,47 Kč/m<sup>2</sup> = 558 600,57 Kč

**Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = 1 504 059,57 Kč**

**Pozemky dle LV č. 82.20 - výsledná cena = 1 504 059,57 Kč**

#### Rekapitulace ocenění pozemků

**a) Pozemky dle LV č. 82.20 = 1 504 060,- Kč**

**Cena pozemků činí celkem 1 504 060,- Kč**

## Porovnávací metoda

### Popis oceňované stavby

<b>Název:</b>	<b>Provozní areál při čp. 55</b>
<b>Adresa</b>	Na Slatinách 55, 405 02 Děčín - Býnov
<p>Popis: Porovnávací metoda je jednou z hlavních metod podporujících tržní oceňování, její aplikací lze s určitou přesností odvodit předpokládanou obvyklou cenu nemovitosti. Metoda však předpokládá dostatečně široký trh s nemovitostmi daného typu, pro které se porovnání provádí a lze ji s dobrými výsledky aplikovat zejména u residenčních nemovitostí typu RD, bytových jednotek apod., kdy trh s těmito nemovitostmi je poměrně transparentní a je znám dostatečný počet realizovaných obchodů, obchodované ceny a parametry těchto nemovitostí, které většinou nejsou zásadně odlišné.</p> <p><b>V daném případě je situace podstatně obtížnější - v dané lokalitě části města Děčín nebyly zjištěny realizované prodeje přímo porovnatelných souborů nemovitostí obdobného provozního charakteru (dle konzultací se zástupci realitních kanceláří), v podstatě ani není možné provést přímé porovnání, neboť je obtížné zjistit podrobné technické a další parametry pro porovnání takových objektů, nebo jsou tyto údaje neúplné a sjednané kupní ceny těchto nemovitostí jsou obtížně zjištělné. Nemovitosti tohoto typu jsou značně odlišné s rozdílnými technickými parametry, stavebními konstrukcemi, polohou, technickou infrastrukturou apod.</b></p> <p>Na realitním trhu jsou však nabízeny relativně porovnatelné nemovitosti (provozní soubory) obdobného komerčního využití (výroba, dílny, skladování, garážování), též i obdobného stavebně-technického provedení, v odlišných lokalitách města - <b>je možné provedení orientačního porovnání oceňované nemovitosti s těmito objekty, s náležitou odbornou korekcí vstupních údajů, požadovaných cen, technických informací a se zohledněním jejich odlišností - viz uvedená varianta porovnávací metody. Rovněž je využito i porovnání s nemovitostmi dle databáze znalce - lokalita Chomutov, Postoloprty, Podbořany.</b></p> <p><b>Pro přímé porovnání nebyla zjištěna průzkumem trhu na základě realitní inzerce porovnatelná nemovitost. V daném případě proto byla použita metoda nepřímého porovnání na základě dostupných ukazatelů a zjištěných informací a zkušeností při oceňování obdobných nemovitostí i v jiných regionech Ústeckého kraje.</b></p>	

**Jednoduchá porovnávací metoda** - porovnání v přepočtu na tzv. standardní jednotkové tržní ceny - tzv. metoda "SJTC" (porovnání po přepočtu na dosahované nebo předpokládané jednotkové ceny měrných jednotek - obestavěný prostor, zastavěná plocha apod.) u objektů se známými technickými parametry.

**Porovnání s těmito objekty je uvedeno níže a vyjadřuje hodnocení - porovnání znalce na základě uvedených hlavních kritérií** - polohy nemovitosti, technického stavu a provedení, vybavení nemovitosti, velikosti pozemku, příslušenství nemovitosti.

### Základní porovnání

Dle zkušeností znalce, na základě provedených ocenění obdobných nemovitostí v Lounech, Chomutově, Podbořanech a okolí, lze stanovit orientační odhadovaný cenový údaj - ukazatel - odhadovaná cena relativně obdobných provozních souborů (areálů) se pohybovala v přepočtu ve **výši 300 - 1000,- Kč/m<sup>3</sup>/obestavěný prostor (OP), v případě větších areálů se pak obdobný cenový ukazatel pohyboval v cenové relaci dosažitelného pásma 300 - 600 Kč/m<sup>3</sup>/OP.** V uvedeném ukazateli je zahrnuta i cena pozemků ve funkčním celku.

Z hlediska celkové podlahové plochy se cenový ukazatel pohybuje v přepočtu v relaci **2000 - 5000,- Kč/m<sup>2</sup>/PP, pro zastavěnou plochu je pak cenová relace mírně vyšší 3000 - 6500 Kč/m<sup>2</sup>/ZP.**

**V daném případě lze očekávat obvyklou cenu v přepočtu na spodní hranici výše uvedených rozpětí, zejména z titulu neudržovaného stavu a nefunkčních technických instalací.**

Druh nemovitosti	Budovy a haly pro garážování, opravy a údržbu	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	50 roků	Stav objektu	špatný		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	7186 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	1611 m <sup>2</sup>		
Garáž	v objektu	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	elektro, vodovod, kanalizace, telefon				
Příslušenství	oplocení, zpevněná živičná plocha, vjezdová vrata				

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	9 048,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	1 611,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	m <sup>2</sup>

### Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	1,00
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,00
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	0,95
Koeficient K4:	vybavení	*	0,95
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	1,00
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	1,00
Koeficient K7:	názor znalce	*	0,95
<b>Index odlišnosti objektu oproti standardu I<sub>0</sub>:</b>			<b>0,86</b>

### Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Název: Areál při čp. 1719, 4832 - Chomutov</b>				
Adresa	Tovární 1719, 430 01 Chomutov				
Popis: Nemovitost z databáze znalce obdobného zaměření - administrativa + oprava a údržba vozidel, garážování. Obchodována v r. 2010, celkově lepší stav, lepší poloha nedaleko centra města, přitom však v blízkosti výrobní zóny areálu bývalých VTŽ Chomutov .					
<b>Hodnocení - podstatně lépe hodnocený soubor nemovitostí.</b>					
Druh nemovitosti	Budovy a haly pro garážování, opravy a údržbu	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	36 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	6485 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	980 m <sup>2</sup>		
Garáž	v objektu	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	montované z dílců betonových tyčových				
Přípojky	plyn, elektro, vodovod, kanalizace, telefon				
Příslušenství	oplocení, zpevněné plochy, zeleň				

<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>			<b>4 400 000,- Kč</b>
<b>Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí</b>			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	1,10
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,02
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	1,05
Koeficient K4:	vybavení	*	1,05
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	0,98
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	1,05
Koeficient K7:	názor znalce	*	1,10
<b>Celkový koeficient:</b>			/ 1,40
<b>Přepočtená standardní cena:</b>			<b>3 142 857,14 Kč</b>

<b>Výměry a jednotkové ceny</b>			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	6 602,00 m <sup>3</sup>	666,46 Kč/m <sup>3</sup>	476,05 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	1 181,00 m <sup>2</sup>	3 725,66 Kč/m <sup>2</sup>	2 661,18 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Objekt č.: 2</b>	<b>Název: Areál při čp. 347, 362 - Postoloprty</b>		
Adresa	Palackého 347, Postoloprty		
Popis: Nemovitost z databáze znalce obdobného zaměření - administrativa + dílny, skladování. Obchodována v r. 2009, celkově lepší stav, lepší obchodovatelnost z hlediska průměrné velikosti - rozsahu areálu, vyšší variabilita využití.			
<b>Hodnocení- podstatně lépe hodnocený soubor nemovitostí.</b>			
Druh nemovitosti	Objekty pro služby a administrativu	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	65 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	2005 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	1005 m <sup>2</sup>
Garáž	v objektu	Výtah	ne
		Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné		
Připojky	kompletní IS - V,K,P,E, T		
Příslušenství	zpevněná plocha, oplocení, přípojky IS		

<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>			<b>4 500 000,- Kč</b>
<b>Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí</b>			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	1,00
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,05
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	1,10
Koeficient K4:	vybavení	*	1,05
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	0,95
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	1,05
Koeficient K7:	názor znalce	*	1,15
<b>Celkový koeficient:</b>			* 1,39
<b>Přepočtená standardní cena:</b>			<b>3 237 410,07 Kč</b>

<b>Výměry a jednotkové ceny</b>			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	1 113,00 m <sup>2</sup>	4 043,13 Kč/m <sup>2</sup>	2 908,72 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Objekt č.: 3</b>	<b>Název: Provozní areál Dolní Oldřichov - PN 3</b>		
Adresa	Teplická, 405 02 Děčín		
Popis: Nemovitost z realitní inzerce - viz příloha ocenění. Požadovaná cena ve výši 7350 tis. Kč snížena koef. rizika 0.6 - požadovaná cena je v regionu nepřiměřeně vysoká - dle názoru znalce nedosažitelná. Celkově obdobný technický stav ve vazbě na opotřebení, avšak provozuschopný, mírně lepší poloha v blízkosti hlavní silnice ul. Teplická - lepší obchodovatelnost z hlediska průměrné velikosti - nižšího rozsahu areálu.			
<b>Hodnocení - mírně lépe hodnocený soubor nemovitostí.</b>			
Druh nemovitosti	Budovy a haly pro průmysl, výrobu a skladování	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	50 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0

Výměra pozemku	4471 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	1678 m <sup>2</sup>
Garáž	v objektu	Výtah	ne
Podkrovní	ne		
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky	elektro, vodovod, kanalizace		
Příslušenství	běžné		
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>	<b>4 410 000,- Kč</b>		
<b>Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí</b>			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	1,03
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,00
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	1,03
Koeficient K4:	vybavení	*	1,00
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	0,97
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	1,00
Koeficient K7:	názor znalce	*	1,02
<b>Celkový koeficient:</b>	/		1,05
<b>Přepočtená standardní cena:</b>	<b>4 200 000,- Kč</b>		

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC)
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	1 678,00 m <sup>2</sup>	2 628,13 Kč/m <sup>2</sup>	2 502,98 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>

#### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Areál při čp. 1719, 4832 - Chomutov	476,05	2 661,18	0,00	0,00	0,00
2. Areál při čp. 347, 362 - Postoloprty	0,00	2 908,72	0,00	0,00	0,00
3. Provozní areál Dolní Oldřichov - PN 3	0,00	2 502,98	0,00	0,00	0,00
SJC – průměr	476,00	2 691,00			
JCO = SJC * I <sub>o</sub>	409,00	2 314,00			
Výměry oceňované stavby	9 048,00	1 611,00			
CO:	3700632	3727854			
<b>Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:</b>					
C <sub>p</sub> = CO <sub>průměrná</sub>					<b>3 714 243,- Kč</b>

Provozní areál při čp. 55 - výsledná porovnávací hodnota

**3 714 243,- Kč**

=

## Rekapitulace

**Odhadovaná obvyklá cena se dle názoru znalce nachází v úrovni zjištěné porovnávací hodnoty, pravděpodobně ještě částečně pod touto úrovní (náklady na zprovoznění).**

**Výnosová hodnota - nebyla stanovena, nemovitost je v nepronajimatelném stavu - náklady na zprovoznění jsou velmi obtížně odhadnutelné - dle názoru znalce v řádech několika stovek tisíc Kč.**

**Věcná hodnota - výrazně převyšuje hodnotu porovnávací a v daném regionu při obchodování předmětného typu souboru nemovitostí, a za stávajících tržních podmínek k datu ocenění (nízká kupní síla omezené pracovní možnosti, nezaměstnanost, slabší celková ekonomická situace, pokračující recese) nemůže být v místě při prodeji nemovitosti dosažena.**

**Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 3.0 - 4.0 mil Kč.**

**Při ocenění se přikláním zhruba ke střední hranici uvedeného cenového rozpětí.**

**Navržená obvyklá cena odpovídá i jinému ukazateli trhu (v regionu Ústeckého kraje, tedy i v oblasti "Děčínska"), kdy dle dalších údajů a podkladů zjištěných při oceňovací praxi činí obchodovaná (realizovaná) cena obdobných provozních areálů - souborů**



nemovitostí - cca 20 - 30% jejich věcné hodnoty.

**Věcná hodnota:**

**Věcná hodnota objektů:** 13 038 980,- Kč

**Věcná hodnota pozemků:** 1 504 060,- Kč

**Stanovená věcná hodnota celkem:** 14 543 040,- Kč

**Porovnávací hodnota:**

**Porovnávací hodnota cena celkem:** 3 714 240,- Kč

<b>Obvyklá cena:</b>	<b>3 500 000,- Kč</b>
----------------------	-----------------------

slovy: třímilionpětsettisíc Kč

**Seznam příloh**

- výpis z KN, LV č. 5306 pro k.ú. Děčín - 2 listy
- kopie z katastrální mapy zajištěná dálkovým přístupem - 2 listy
- poloha nemovitosti
- fotodokumentace
- informace o porovnávací nemovitosti (PN 3)

**Celkem obsahují přílohy 7 listů.**

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2011-33 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 11-033.

V Lounech dne 7.4. 2011

Ing. Petr Krivka  
Šafaříkova 2528  
440 01 Louny  
tel.: 608980991  
e-mail: krivka.petr@seznam.cz