

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3857-186/14**

O ceně stavebního pozemku č. 420 zastavěná plocha a nádvoří, budovy č.p.682 a dalšího příslušenství, vše v k.ú. Šluknov, obci Šluknov, okrese Děčín.

**Objednatel znaleckého posudku:** Top Credit a.s.  
Na Valích 641  
440 01 Louny

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu na žádost objednatele

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 13.10.2014 znalecký posudek vypracoval:**

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: [reality.zeman@volny.cz](mailto:reality.zeman@volny.cz)

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 14.10.2014

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z pozemku a budovy pro administrativu s příslušenstvím v obci Šluknov, katastrální území Šluknov, který si vyžádala spol. Top Credit a.s.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: budova  
Adresa předmětu ocenění: Svojsíkova 682  
407 77 Šluknov

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Šluknov

Katastrální území: Šluknov

Počet obyvatel: 5 589

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **960,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

#### **Název koeficientu**

	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 577,37 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.10.2014.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 49 pro obec Šluknov, katastrální území Šluknov
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Ústecký kraj, hospodařením je pověřen : Správa a údržba silnic ÚK p.o., Ruská 260/13, Pozorka, 417 03 Dubí u Teplic, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Ústecký kraj, hospodařením je pověřen : Správa a údržba silnic ÚK p.o.,

Ruská 260/13, Pozorka, 417 03 Dubí u Teplic, Velká Hradební 3118/48,  
40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

dle LV č.49 a prohlášení objednatele  
ke dni ocenění:

- bez omezení vlastnického práva

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla předložena. S ohledem na prohlídku objektu nemá znalec pochybnosti o jejím účelu či charakteru. Ocenění pozemků vychází ze stavu záznamových listin a ocenění ostatních částí vychází z nálezů na základě prohlídky.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Posuzované nemovitosti jsou lokalizovány v zastavěném území města, v zástavbě rodinných domů a dalších objektů občanské vybavenosti, v mírně svažitém terénu, se vstupem do budovy ze státní komunikace.

Obvyklá cena je stanovena porovnáním s přihlédnutím k ocenění dle vyhláškového výpočtu.

Vyhláškové ocenění není provedeno dle vyhlášky kombinací nákladového a výnosového ocenění, jelikož se nemovitost nepronajímá ani není v technickém stavu, který by pronájem umožnil /§ 31, odst.1 Vyhl./

Oceněn je stavební pozemek, součásti, tj. budova č.p. 682, vedlejší stavba, venkovní úpravy.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Budova č.p. 682

#### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Kolna

1.2.2. Venkovní úpravy

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Stavební pozemek

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu - bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,20
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,790}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. budova č.p. 682

Jednopodlažní, částečně podsklepený samostatně stojící objekt se sedlovou střechou a využitým podkrovím. Svislé obvodové zdivo zděné, tl. 30 a 60 cm. Strop 1.PP nespalný klenbový, nad NP dřevěné trámové. Krytina eternitové šablony. Podlaha různá - betonová mazanina, cihelná dlažba, PVC, keramická i dřevěná. Okna v suterénu ocelová, dále dřevěná zdvojená. Dveře dřevěné hladké do ocelových zárubní. Venkovní a vnitřní úpravy vápenné, starší, ve špatném stavu. Vytápění plynové ústředním kotlem. Ohřev teplé vody boilers. Budova napojena na veškeré veřejné přípojky. Dispozice: 1.PP schodiště, chodba s plynovým kotlem, bývalá uhelna. 1.NP chodba se schodištěm, kuchyňka s jídelnou, tři kanceláře, zasedací místnost, šatna, sociální zařízení (umývárna, 2 sprchy, 2 umyvadla, 3x WC). Podkroví chodba, tři sklady, služební byt 2+1 s příslušenstvím. Dům byl původně vystavěn k bydlení, r. 1970 byla provedena změna užívání na administrativní budovu. V současné době do budovy zatéká, izolace jsou dožilé. Vedle opravy střechy a izolací jsou zapotřebí výměny vnitřních instalací, výměny vnitřního vybavení, shrnuto - kompletní rekonstrukce.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: F. budovy administrativní  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	8,30*4,35	=	36,10
1.NP	16,85*11,10+4,52*0,63+5,45*1,65+1,18*1,17	=	200,26
podkroví	16,85*11,10+4,52*0,63	=	189,88

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	36,10 m <sup>2</sup>	2,45 m	88,45
1.NP	200,26 m <sup>2</sup>	3,40 m	680,88
podkroví	189,88 m <sup>2</sup>	2,76 m	524,07
<b>Součet</b>	<b>426,24 m<sup>2</sup></b>		<b>1 293,40</b>

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 293,40 / 426,24 = 3,03 m  
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 426,24 / 3 = 142,08 m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní stavba	36,10*2,45	=	88,45 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	(16,85*11,10+4,52*0,63+5,45*1,65+1,18*1,17)* 4,50	=	901,15 m <sup>3</sup>
zastřešení	(16,85*11,10+4,52*0,63)*4,00/2+5,45*1,65*(0,1 5+0,90/2)+1,18*1,17*4,00-4,00*3,00*1,50/3	=	384,68 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	88,45 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	901,15 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	384,68 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>1 374,28 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	70	1,00	12,18
2. Svislé konstrukce	P	17,40	30	0,46	2,40
3. Stropy	P	9,30	30	0,46	1,28
3. Stropy	S	9,30	70	1,00	6,51
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70

22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,40
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7940</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9665
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9931
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7940
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0970
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 212,32</b>
<b>Plná cena:</b> 1 374,28 m <sup>3</sup> * 4 212,32 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 788 907,13 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 112 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 132 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 112 / 132 = 84,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 84,8 % / 100)

	*	0,152
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>879 913,88 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,790
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>695 131,97 Kč</b>

**Budova č.p. 682 - zjištěná cena** = **695 131,97 Kč**

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. kolna

Jednopodlažní nepodsklepený samostatně stojící objekt s plochou střechou vybudovaný ve dvoře objektu. Jedná se o tři shodné oddělené prostory, prostorově obdobné, a dříve zřejmě sloužící jako garáže. Údržba nemovitosti značně zanedbaná, zkrácená životnost.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	5,35*10,20	= 54,57

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	54,57 m <sup>2</sup>	2,75 m

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
vrchní stavba	54,57*2,75	= 150,07 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	150,07 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		150,07 m <sup>3</sup>

## Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,46
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6046</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,6046
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>1 562,14</b>
<b>Plná cena:</b>	150,07 m <sup>3</sup> * 1 562,14 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>234 430,35 Kč</b>



### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 45 = 77,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 77,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,222
=	<b>52 043,54 Kč</b>
*	0,790
=	<b>41 114,40 Kč</b>
=	<b>41 114,40 Kč</b>

Kolna - zjištěná cena

### 1.2.2. venkovní úpravy

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

150,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 475,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2210

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **1 054,98**

Plná cena: 150,00 m<sup>2</sup> \* 1 054,98 Kč/m<sup>2</sup>

= **158 247,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 40 = 65,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 65,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,350
=	<b>55 386,45 Kč</b>
*	0,790
=	<b>43 755,30 Kč</b>
=	<b>43 755,30 Kč</b>

Venkovní úpravy - zjištěná cena

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. stavební pozemek

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku

č.

$P_i$

1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití

II

0,00

2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15%

I

0,00

včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,940$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,840$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,990 * 0,840 = 0,782$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	577,37	0,782		451,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	420	762,00	451,50	344 043,-
<b>Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem</b>					<b>344 043,-</b>

**Stavební pozemek - zjištěná cena = 344 043,- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. budova č.p. 682

695 132,- Kč

##### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. kolna

41 114,40 Kč

1.2.2. venkovní úpravy

43 755,30 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**780 001,70 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. stavební pozemek

344 043,- Kč

#### **2. Ocenění pozemků celkem**

**344 043,- Kč**

**Celkem**

---

**1 124 044,70 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**1 124 044,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 124 050,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostodvacetčtyřitisícadesát Kč

# Cena obvyklá

## Porovnání

Porovnání je provedeno metodikou pro ČS a.s. Vybrány byly tři obdobné objekty nabízené na realitních serverech. Odlišnosti jsou upraveny koeficienty v tabulce. Ocenění provedeno v rámci celků, tj. s pozemky a venkovními úpravami.

Porovnávané objekty - popisy viz přílohy

č.	Lokalita okres Ústí nad Labem	Počet podlaží	dopravní dostupnost	Jiné	Cena požadovaná, resp. zaplacená	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena po redukci v Kč
	Oceňovaný objekt Šluknov Svojsíkova č..p.682	2	dobrá	zhoršený		poloha	velikost	dostupnost	stav	jiné	pramen		
1	RD Šluknov	2	dobrá	dobrý stav	800 000	0,95	1,00	1,00	1,20	1,00	0,90	1,27	631 579
2	budova Huntířov	2	zhoršená	průměrný stav	1 500 000	0,90	1,10	1,00	1,10	1,00	0,90	1,21	1 238 543
3	budova Děčín	3	dobrá	dobrý stav	1 500 000	1,30	1,20	1,00	1,20	1,00	0,90	2,08	721 154
<b>Celkem průměr</b>												<b>Kč 863 759</b>	
Minimum												Kč 631 579	
Maximum												Kč 1 238 543	
<b>Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.</b>												<b>Kč 772 714</b>	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu													
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu													
K3 - Koeficient úpravy na dopravní dostupnost objektu , možnost parkování													
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)													
K5 - Koeficient úpravy jiné													
K6 - Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
KC - Koeficient celkový $KC = (K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / K6$													
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.: průměr mínus 15% rozdílu maxima a minima (zaokrouhлено)													

**Porovnávací hodnota: 772 714 Kč**

Cena obvyklá je stanovena dle porovnání s přihlédnutím k vyhláškovému znaleckému posudku.

## **C. REKAPITULACE**

**Obvyklá cena:**

**850 000- Kč**

slovy: Osmsetpadesáttisíc Kč

V Ústí nad Labem 14.10.2014

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: [reality.zeman@volny.cz](mailto:reality.zeman@volny.cz)

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.21.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr. 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3857-186/14 znaleckého deníku.