

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5077/325/14

o ceně stavební parcely č.4309, jejíž součástí je stavba č.p.955 (zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt bydlení) v katastrálním území a obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.



**Objednavatel posudku:**

Top Credit, a.s.  
Na Valích 641  
440 01 Louny

**Posudek vypracoval:**

Ing.Petra Jechová  
Vondroušova 1209  
163 00 Praha 6

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé (tržní) ceny nemovitosti

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.303/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.10.2014.

**Oceněno ke dni:**

7.října 2014

Posudek byl vypracován ve 3 písemných vyhotoveních a v jednom vyhotovení na elektronickém nosiči dat, z nichž 2 písemná a jedno elektronické vyhotovení obdrží objednatel a 1 písemné vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 12 stran textu a přílohy.

V Praze, dne 17.října 2014



# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Nemovitost č.p.955 je samostatně stojící budova umístěná na stavební parcele č.4309 k.ú. Ústí nad Labem. Budova s uvedeným pozemkem je situována v areálu Západního nádraží, v bezprostřední blízkosti lokomotivního depa. Lokalita je v pomístním názvosloví označovaná jako „Pětidomí“, je přístupná po účelové komunikaci se zpevněným povrchem, komunikace odbočuje z Tovární ulice přes široké kolejiště, je omezeně kapacitní, nekvalitní, v celé lokalitě je nedostatek parkovacích, odstavných a manipulačních ploch. Okolní zástavbu tvoří stavby tvořící zázemí železničního depa, částečně také garáže pro osobní automobily. Centrum města je vzdáleno asi 2 km, dopravní spojení městskou hromadnou dopravou je dobré, zastávka je v docházkové vzdálenosti. V místě jsou k dispozici inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, elektřina, rozvod plynu, dálkovod tepla, ale rozvody jsou převážně ve vlastnictví státního podniku České dráhy nebo dceřiné obchodní společnosti ČD Cargo, a.s.

Město Ústí nad Labem má podle údajů Českého statistického úřadu přibližně 95000 trvale žijících obyvatel, infrastruktura je na vysoké úrovni – město je sídlem Krajského úřadu, je městem statutárním. V místě jsou pošty, základní, střední a vysoké školy, zdravotnické obvody, krajská nemocnice, úřadovna policie městské i republikové. K dispozici je kompletní síť obchodů a služeb, restaurace, hotely, koupaliště, sportoviště, zoologická zahrada. Inženýrské sítě v obci zahrnují rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Ve městě je vlakové i autobusové nádraží, říční přístav. Město Ústí je významným centrem historickým, v okolí jsou zajímavé přírodní lokality. Lokalita Pětidomí je součástí průmyslové zóny – rozsáhlého železničního depa, okolní zástavbu tvoří převážně provozní stavby zajišťující provoz depa, v bezprostřední blízkosti není žádná obytná zástavba, pouze několik desítek garáží pro osobní automobily. Lokalita není v rámci města nijak preferována – rušivé vlivy okolí (hluk, prach, otřesy, exhalace) jsou značné.

Budova č.p.955 byla postavena v rámci rozšiřování železničního depa ústecko-teplické dráhy kolem roku 1910. V průběhu druhé světové války bylo celé depo těžce poškozeno, po roce 1945 byly stavby opraveny a uvedeny znovu do provozu. V šedesátých letech minulého století byla stavba celkově modernizována (okna, dveře, instalace, vytápění, sociální zařízení) a byla provedena oprava prvků krátkodobé životnosti (krytina, klempířské prvky, omítky, obklady), stavba poté sloužila potřebám železničního učiliště a později střední školy elektrotechniky a spojů jako školní dílny, učebny, sklady a kanceláře. Od roku 1990 intenzita využití stavby klesá, vnitřní prostory jsou využívány jen částečně, vnitřní vybavení je zastaralé a zašlé.

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (budova č.p.955 a stavební parcela č.4309 k.ú. Ústí nad Labem) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), právo hospodaření s majetkem má Střední průmyslová škola, příspěvková organizace (IČO 00082201) se sídlem Resslova 5, 400 01 Ústí nad Labem. Část „C“ citovaného výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu – vlastnické právo není omezeno. Přístupové komunikace jsou umístěny na pozemkové parcele č.4306/160 k.ú. Ústí nad Labem, pozemek je ve vlastnictví obchodní společnosti ČD Cargo, a.s. se sídlem Jankovcova 1569/2c, 17000 Praha (IČO 28196678).

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Ústí nad Labem, list vlastnictví č.3373 vydaný Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, pracoviště Most dne 13.10.2014 (částečný výpis)
- Kopie katastrální mapy, mapový list ÚSTÍ nad Labem 5-8/22
- Historické prameny ústecko-teplické dráhy (ÚTD)
- Smlouvy o pronájmu nebytových prostor
- Místní šetření znalce se zjištěním současného stavu dne 7.10.2014 za přítomnosti pana Kreutzera, zástupce Střední průmyslové školy, p.o.
- Údaje realitních kanceláří a serverů
- Vlastní databáze znalce

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.3373 pro k.ú. a obec Ústí nad Labem zapsán:

Ústecký kraj (IČ 70892156)  
Velká hradební 3118/48  
400 01 Ústí nad Labem

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má:

Střední průmyslová škola, příspěvková organizace (IČ 00082201)  
Resslova 210/5  
400 01 Ústí nad Labem

## 1.4 Přílohy posudku

LV  
Fotodokumentace  
Katastrální mapa  
Mapa oblasti

# 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

## 2.1 Pozemek

Pozemek č.parc.4309 je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 195 m<sup>2</sup>. Pozemek má pravidelný obdélníkový půdorys (viz kopii z katastrální mapy v příloze), je zcela zastavěn budovou čp.955. Napojení na inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn, slaboproud, dálkovod tepla) je v místě možné, přístup z místní komunikace se zpevněným povrchem je zajištěn.

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Ústí nad Labem 1

**Základní cena pozemku: ZC = 1 650,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Index trhu: I<sub>T</sub> = 0,600**

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

| Popis znaku                                   | Hodnocení znaku   | P <sub>i</sub> |
|---|---|----------------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití                                 | 0,00           |
| 2 Svažitost pozemku a expozice                | IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00           |
| 3 Ztížené základové podmínky                  | III. Neztížené základové podmínky                             | 0,00           |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma             | I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo                       | 0,00           |
| 5 Omezení užívání pozemku                     | I. Bez omezení užívání  | 0,00           |
| 6 Ostatní neuvedené                           | II. Bez dalších vlivů   | 0,00           |

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Index polohy: } I_P = 0,324$$

$$\text{Index cenového porovnání dle § 4: } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,194$$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times I = 320,1000 \text{ Kč/m}^2$$

| Parc. č. | Název            | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč] |
|----------|------------------|--------------------------|-----------|
| 4309     | zastavěná plocha | 195                      | 62 419,50 |

**Pozemek – určená cena:****62 419,50 Kč****2.2 Budova č.p.955 na pozemku č.parc.4309**

Oceněno kombinací nákladového a výnosového způsobu podle §12 a §31 vyhlášky. Do tohoto ocenění se nepromítají vlivy indexů trhu a polohy – výsledná hodnota je věcnou cenou.

**2.2.1 Popis**

Nemovitost č.p.955 je zapsána v katastru nemovitostí jako objekt bydlení. Stavba má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, podle skutečného způsobu užívání se jedná o budovu občanské vybavenosti užívanou jako dílny, výukové prostory a sociální služby s potřebným administrativním zázemím.

Budova č.p.955 je vyzdívaná, v suterénu ze smíšených materiálů, v nadzemní části z cihel s tloušťkou obvodového zdiva 45-50 cm. Základy bez izolace, vazníková střecha pokrytá osinkocementovými šablonami na plném bednění, klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů úplné, bleskosvod je osazen. Vstupní dveře palubkové, do dílenských prostor plechová dvoukřídlá vrata, vnitřní dveře hladké plné do ocelových zárubní, okna dřevěná zdvojená, zčásti opatřená mřížemi, v chodbách a na schodišti sklobetonové plochy (luxfery). Vnější omítky stříkané, vnitřní vápenné štukové, v prostorách kuchyňky a hygienického zařízení keramické obklady stěn. Podlahy keramické, cementové dlažby a lepené povlaky (PVC), v podkrovních místnostech prkna a cihelná dlažba („topinky“), v suterénu beton a stabilizovaný terén, stropy suterénu klenbové, v nadzemních podlažích trámové s rovnými omítanými podhledy, schodiště betonová a kamenná. Vytápění centrální teplovodní, napojené na zdroj mimo objekt, příprava teplé užitkové vody elektrickými bojlerly. V objektu je proveden rozvod světelné i motorové elektřiny, studené a teplé vody, kanalizace je zaústěna

do veřejného řádu. V malé kuchyňce je umístěn dřez na studenou a teplou vodu, hygienické vybavení umyvadla a sprchy, záchody splachovací.

Stáří nemovitosti nebylo dokladově zjištěno, dle dostupných podkladů byla budova postavena kolem roku 1910, stáří ke dni ocenění je tedy uvažováno cca 105 let. Stavebně-technický stav je s ohledem na stáří budovy uspokojivý, budova byla v průběhu minulého století několikrát opravována a modernizována, v posledních cca deseti letech je údržba prováděna jen nahodile, na stavbě se projevují známky chátrání, část konstrukcí krátkodobé životnosti (klempířské prvky, krytina, omítky) je na hranici životnosti.

Příslušenství budovy tvoří jen venkovní úpravy – přípojky inženýrských sítí. Příslušenství není rozsáhlé, není samostatně obchodovatelné, vlastnictví sítí nebylo dokladově ověřeno.

#### Dispoziční uspořádání:

V dispozici budovy jsou v suterénu sklady (pro silnou vlhkost nevyužívané), v přízemí je chodba, klempířská dílna se skladem, kanceláři a sociálním zařízením, sklady materiálu a pomůcek školy, v I.patře jsou kanceláře, učebny a sociální zařízení, v podkrovním prostoru byly vestavěny obytné místnosti (kanceláře), tento prostor je nevyužitelný – vnitřní příčky jsou vybourané, původní stropní podhledy opadané, instalace nefunkční.

### 2.2.2 Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** B<sub>2</sub>. budovy nebytové ostatní (školství)

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,100

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9.1 budovy ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,067

### 2.2.3 Podlaží:

| Název   | Výška  | Zastavěná plocha |                             |
|---------|--------|------------------|-----------------------------|
| suterén | 2,90 m | 17,40×11,15      | = 194,01 m <sup>2</sup>     |
| přízemí | 3,00 m | 17,40×11,15      | = 194,01 m <sup>2</sup>     |
| I.patro | 3,00 m | 17,40×11,15      | = 194,01 m <sup>2</sup>     |
| Součet: | 8,90 m |                  | <u>582,03 m<sup>2</sup></u> |

Celkem jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží.

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Průměrná výška podlaží (PVP):            | = 2,97 m                |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): | = 194,01 m <sup>2</sup> |

### 2.2.4 Obestavěný prostor (OP):

|                              |                           |                                 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| spodní stavba                | 17,40×11,15×3,0           | = 582,03 m <sup>3</sup>         |
| vrchní stavba                | 17,40×11,15×6,00          | = 1 164,06 m <sup>3</sup>       |
| zastřešení                   | 17,40×11,15×(0,80+2,50/2) | = 397,72 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor – celkem: |                           | <u>= 2 143,81 m<sup>3</sup></u> |

### 2.2.5 Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

|                                 |                               |          |
|---------------------------------|-------------------------------|----------|
| 1. Základy včetně zemních prací | -0,54 × 7,20 %                | - 0,0389 |
| Podstandard                     |                               |          |
| 14. Povrchy podlah              | -0,54 × 1,852 × 2,30 % × 30 % | - 0,0069 |
| Chybí 30 %                      |                               |          |

|  |                                     |                 |
|--|-------------------------------------|-----------------|
| 20. <b>Vnitřní plynovod</b>                                  | $-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$ | - 0,0030        |
| Chybí  |                                     |                 |
| 24. <b>Výtahy</b>  | $-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$ | - 0,0130        |
| Chybí  |                                     |                 |
| 25. <b>Ostatní</b>   | $-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$ | - 0,0340        |
| Chybí  |                                     |                 |
| <b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b> |                                     | <b>= 0,8882</b> |

#### Ocenění:

|  |   |                            |                         |
|--|---|----------------------------|-------------------------|
| Základní jednotková cena (ZC):   |   | 2 830,- Kč/m <sup>3</sup>  |                         |
| Koeficient konstrukce $K_1$ :  | × | 0,9390                     |                         |
| Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$ :  | × | 0,9540                     |                         |
| Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$ :  | × | 1,0071                     |                         |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ :   | × | 0,8882                     |                         |
| Polohový koeficient $K_5$ :  | × | 1,1000                     |                         |
| Koeficient změny cen staveb $K_6$ :  | × | 2,0670                     |                         |
| <b>Základní jednotková cena upravená:</b>  | = | 5 156,05 Kč/m <sup>3</sup> |                         |
| <b>Základní cena upravená:</b> $2\,143,81 \text{ m}^3 \times 5\,156,05 \text{ Kč/m}^3$ | = |                            | <b>11 053 591,55 Kč</b> |

#### 2.2.6 Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 105 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení:  $100 \times 105 / (105 + 30) = 77,778 \%$

Odpočet opotřebení:  $11\,053\,591,55 \text{ Kč} \times 77,778 \%$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

$$\begin{aligned}
 & - 8\,597\,262,44 \text{ Kč} \\
 & = \underline{\underline{2\,456\,329,11 \text{ Kč}}}
 \end{aligned}$$

**Budova č.p.955 – určená cena:**

**2 456 329,11 Kč**

#### 2.2.7 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32

Technický stav budovy je poněkud zhoršený a zanedbalý, umožňuje však pronájem vnitřních prostor. Budova je zčásti pronajímána a provozována. Výpočet výnosové hodnoty objektu vychází z předpokladu pronájmu pronajimatelných prostor stavby – kanceláří, dílen a skladů. Do těchto ploch nejsou zahrnuty plochy technického zázemí, komunikačních prostor a sociálního zařízení. Údaje o výši nájemného jsou převzaty z aktuálních nájemních smluv – část přízemí stavby (dílna, kancelář, sociální zařízení) a část I.patru (dílna, kanceláře, sociální zařízení) je v době ocenění pronajata, nájemné za uvedené prostory činí v přepočtu na pronajatou plochu 230,-Kč/1m<sup>2</sup>/rok.

Pro posouzení objektivitu výše nájemného byly zjišťovány nabídky pronájmu kanceláří, skladů a dílenských prostor v areálu Západního nádraží, nabídka je poměrně široká a ceny se pohybují od 120 do 700,-Kč/1 m<sup>2</sup>/ rok. Zjištěné nájemné je blíže spodní hranici rozmezí, ale umístění, dopravní dostupnost, vybavení a celková kvalita stavby i úroveň příslušenství a doplňkových služeb jsou v porovnání s ostatními nabízenými objekty velmi nízké. V budově je celkem 330 m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch (plocha suterénu není započtena).

budova č.p.955

Výměra pronajaté plochy: 330,00 m<sup>2</sup>

Jednotkové nájemné: 230,- Kč/m<sup>2</sup>

**Roční nájemné:**  $330,00 \text{ m}^2 \times 230,- \text{ Kč/m}^2$  = **75 900,- Kč**

**Snížení ročního nájemného:**

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Snížení nájemného o 40 %:  |   | 30 360,- Kč         |
| Stavba i pozemek má stejného vlastníka – nájemné se sníží o 5 % ceny pozemku |   |                     |
| Cena zastavěné části pozemku: 62 419,50 Kč                                   |   |                     |
| Snížení nájemného ve výši 5 % z ceny pozemku:                                | + | 3 120,98 Kč         |
| <b>Odpočet ročního nájemného celkem:</b>                                     |   | <b>33 480,98 Kč</b> |

**Výpočet výnosové ceny:**

|  |                            |   |                      |
|--|----------------------------|---|----------------------|
| Upravené roční nájemné:  | 75 900,- Kč – 33 480,98 Kč | = | 42 419,02 Kč         |
| Účel užití stavby: Ostatní nemovité věci   |                            |   |                      |
| Míra kapitalizace: 8 %   |                            |   |                      |
| +0,5 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy u staveb oceňovaných podle § 31 odst. 1 písm. b) a c) |                            | / | 8,50 %               |
| <b>Cena určená výnosovým způsobem (CV):</b>  |                            |   | <b>499 047,29 Kč</b> |

**Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:**

|  |  |   |                 |
|--|--|---|-----------------|
| Skupina nemovitosti: D – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti |  |   |                 |
| Cena určená nákladovým způsobem (CN):  |  | = | 2 456 329,11 Kč |
| Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,10 \times  CV - CN $  |  |   |                 |

**Cena určená kombinací nákladového a výnosového způsobu: 694 775,47 Kč**

**3. REKAPITULACE**

|   |                      |
|---|----------------------|
| 1) Pozemek  | 62.419,50 Kč         |
| 2) Budova čp.955 (kombinace nákladového a výnosového ocenění) | 694.775.47 Kč        |
| <b>Zjištěná výsledná cena</b>                                 | <b>758.194,97 Kč</b> |
| <b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>                    | <b>758.190,- Kč</b>  |

Slovy: Sedmsetpadesátosmtisícjednostodevadesát Kč

V Praze, dne 17.října 2014



## 4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

### 4.1 Věcná hodnota (administrativní bez vlivu koeficientů trhu a polohy pp)

#### 4.1.1 Zjištěná cena

| Poř.číslo                                     | Název                     | Cena bez pp                       |
|---|---------------------------|-----------------------------------|
| 1.  | Pozemek                   | 321750.00                         |
| 2.  | Budova čp.955 (nákladově) | 2456330.00                        |
| Celkem zjištěná cena bez pp                   |                           | 2778080.00                        |
| <b>Věcná hodnota - administrativní bez pp</b> |                           | <b>Cena celkem Kč 2.778.000,-</b> |

### 4.2 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je definována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Výnosová metoda je součtem všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto příjmy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Příjem z nemovitosti je počítán z nájemného, ze kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajimatelných prostor nemovitosti.

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby včetně pozemku a staveb tvořících příslušenství.

Výpočet výnosové hodnoty objektu vychází z předpokladu pronájmu pronajimatelných prostor stavby – kanceláří, dílen a skladů, do pronajimatelných prostor nejsou zahrnuty plochy technického zázemí, komunikačních prostor a sociálního zařízení. Údaje o výši nájemného jsou převzaty z aktuálních nájemních smluv – část vnitřních prostor stavby je v době ocenění pronajata, nájemné činí v přepočtu na pronajatou plochu 230,-Kč/m<sup>2</sup>/rok. Pro posouzení objektivitu výše nájemného byly zjišťovány nabídky pronájmu kanceláří, skladů a dílenských prostor v areálu Západního nádraží, nabídka je poměrně široká a ceny se pohybují od 120 - 700,-Kč/m<sup>2</sup>/rok. Zjištěné nájemné je blíže spodní hranici rozmezí, ale umístění, dopravní dostupnost, vybavení a celková kvalita stavby i úroveň příslušenství a doplňkových služeb jsou v porovnání s ostatními nabízenými objekty velmi nízké. Riziko výpadku výměru nájemného je v místě značné (zohledněno uvažovaným procentem pronajimatelnosti). Míra kapitalizace je stanovena ve výši 8 %.



#### 4.2.1 Výměry a nájemné

| Prostor                           | Plocha m <sup>2</sup> | Nájemné Kč/rok |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|
| Budova čp.955                     | 330.00                | 75.900,-       |
| Podlahová plocha a nájemné celkem | 330.00 m <sup>2</sup> | 75.900,-       |

#### 4.4.2 Výpočet

|  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|
| Roční nájemné (příjmy) z budovy                                | = Kč                  | 75.900,-         |
| Uvažovaná pronajimatelnost 70 %                                | = Kč                  | 53.130,-         |
| Roční nájemné (příjmy) z nemovitostí po úpravě                 | = Kč                  | 53.130,-         |
| Snížení o 40 %   | - Kč                  | 21.252,-         |
| Roční výše nákladů celkem 40 % příjmů                          | = Kč                  | 21.252,-         |
| Výsledné roční upravené nájemné činí (N)                       | = Kč                  | 31.878,-         |
| Míra kapitalizace p = 8 %                                      |                       |                  |
| Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, $CV = N/p \times 100$ | = Kč                  | 398.475,-        |
| <b>Výnosová hodnota</b>  | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>398.000,-</b> |

#### Srovnávací hodnota

Výsledky dosažené výše uvedenými metodami stanovení hodnoty nemovitosti dávají pouze teoretické „mantinely“, ve kterých by se skutečná hodnota měla pohybovat. Metoda porovnání je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známy. Z těchto důvodů by byla tato metoda nejlepší možnou metodou stanovení obecné ceny nemovitosti, jelikož udává nejpřesnější obraz o skutečně obchodovaných případech porovnatelných nemovitostí.

Metoda porovnání tržních hodnot může být velmi dobrým vodítkem pro konečný návrh obvyklé ceny, neboť nabídkové ceny realitních kanceláří jsou tvořeny v podmínkách, kde jsou ceny obvyklé již známy a proto v převážné většině případů situaci na trhu respektují.

Pokud není známa prodejní cena nemovitosti, je při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kancelářemi. Nabídkové ceny realitních kanceláří však nejsou ještě skutečnými prodejními cenami, proto je nutné počítat u některých cen s určitým nadhodnocením.

V databázi zpracovatele není údaj o prodeji porovnatelného objektu v Ústí nebo blízkém okolí. Z nabídek realitních kanceláří vyplývá, že prodej komerčních objektů srovnatelné velikosti a umístění probíhá jen ojediněle, nabídka komerčních objektů výrazně převyšuje poptávku.

Velmi podobná budova v areálu nádraží Děčín-Podmokly, s užitnou plochou cca 320 m<sup>2</sup> je prodávána za 800 tisíc Kč (2500 Kč/m<sup>2</sup>), ale s budovou je současně prodáváno cca 1800 m<sup>2</sup> pozemků. V areálu Západního nádraží nabízejí firmy spojené se železniční dopravou (České dráhy, ČD Cargo, Správa železniční dopravní cesty) aktuálně asi dvacet různých stavebních objektů – administrativní budovy, sklady, dílny, garáže zděné i ocelové, otevřené skladovací přístřešky a další příslušenství – přípojky sítí, žumpy, zpevněné plochy, rampy. Jedna z nabídek zahrnuje 15 staveb s příslušenstvím a pozemky o výměře cca 3500 m<sup>2</sup>, cena 5,1 miliónu Kč (1700 Kč/m<sup>2</sup>), druhá nabídka zahrnuje pět stavebních objektů s příslušenstvím a

cca 1000 m<sup>2</sup> pozemků, cena 2,3 miliónu Kč (2300 Kč/m<sup>2</sup>). Objekty jsou vesměs ve špatném technickém stavu, delší dobu nevyužívané a neudržované, ale jsou nabízeny včetně pozemků tvořících odstavné a manipulační plochy. Přepočtené nabídkových cen na celkovou užitnou plochu (včetně započtení podílu hodnoty příslušenství a pozemků) se pohybuje v relativně malém rozmezí 1400-2000 Kč/ m<sup>2</sup>. Pro výpočet porovnávací hodnoty byly zvoleny standardy konstrukčně a velikostí odpovídající oceňované budově (viz tabulka). Oceňovaná budova je ve srovnání s prodávanými komerčními objekty poměrně malá, intenzita využití je velmi nízká, předpoklad úplného pronájmu všech vnitřních prostor nereálný. Vnitřní vybavení je na nízké úrovni, umístění je problematické, architektonická hodnota budovy, její vzhled i stavební provedení nejsou nijak reprezentativní. Porovnatelnou hodnotu odhaduji blízko průměru zjištěného rozmezí, konkrétně na 1700 Kč/ m<sup>2</sup> užitné plochy hlavního stavebního objektu.

| Lokalita   | Užitná plocha m <sup>2</sup> | Pozemek m <sup>2</sup> | Požadovaná cena Kč | Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup> |
|--|------------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Krásné Březno  | 500                          | 700                    | 1 490 000          | 2 980                             |
| <p>Konstrukčně a vzhledově identický dům, poněkud větší, v poměrně dobrém technickém stavu. Užíván zčásti pro bydlení, volné prostory nabízeny jako komerční (kanceláře).</p>                                    |                              |                        |                    |                                   |
| Střekov  | 585                          | 451                    | 1 050 000          | 1 795                             |
| <p>Patrová budova na střekovském nábřeží, technický stav vyžaduje opravy. Dílna, garáž, kanceláře, sociální zařízení. Dostatečně kapacitní příjezdová komunikace, odstavná a manipulační plocha k dispozici.</p> |                              |                        |                    |                                   |
| Povrly   | 450                          | 700                    | 1 250 000          | 2 770                             |
| <p>Zděná budova (původně zdravotní středisko) v areálu železniční stanice Povrly, v bezprostřední blízkosti kolejiště. Nutné opravy, vnitřní vybavení nefunkční.</p>   |                              |                        |                    |                                   |



| Objekt<br>číslo | UP<br>m2 | Pozemek<br>m2 | Celk.<br>cena Kč | Koef.vybav.<br>0,80-1,20 | Koef.polohy.<br>0,80-1,20 | Koef.poz.<br>0,80-1,20 | Zdroj<br>RK,<br>prod.c | Cena/UP<br>Kč |
|-----------------|----------|---------------|------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------|
| 1               | 500      | 700           | 1 490 000        | 0,80                     | 1,00                      | 0,80                   | 0,90                   | 1 716         |
| 2               | 585      | 451           | 1 050 000        | 0,90                     | 1,00                      | 1,00                   | 0,90                   | 1 454         |
| 3               | 450      | 700           | 1 250 000        | 0,90                     | 1,00                      | 0,90                   | 0,90                   | 2 025         |

#### Oceňovaná nemovitost

|         |     |     |         |      |      |      |      |       |
|---------|-----|-----|---------|------|------|------|------|-------|
| č.p.955 | 330 | 195 | 561 000 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1 700 |
|---------|-----|-----|---------|------|------|------|------|-------|

## 4.4 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného nebo porovnatelného majetku 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 se rozumí 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 vyplývající z osobního vztahu k němu. Z předchozího odstavce vyplývá, že skutečná „tržní“ cena se tvoří až v okamžiku realizace nemovitosti na trhu, tj. při konkrétním prodeji a koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

Úroveň obecných cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za nemovitosti srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Přívlastek „obecná“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství hodnot přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska prodeje a koupě, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a užívání nemovitosti z hlediska jejího užítku pro určitou osobu, ať již fyzickou nebo právnickou.

### 4.4.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

|  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|
| Cena zjištěná podle cenového předpisu  | = Kč                  | 758.190,-        |
| Věcná hodnota (časová cena)  | = Kč                  | 2.778.000,-      |
| Výnosová hodnota   | = Kč                  | 398.000,-        |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem  | = Kč                  | 561.000,-        |
| Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce | = Kč                  | 560.000,-        |
| <b>Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad</b>  | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>560.000,-</b> |

## 5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

|  |                     |
|--|---------------------|
| 1) Věcná hodnota (časová cena)                     | 2.778.000,- Kč      |
| 2) Výnosová hodnota                                | 398.000,- Kč        |
| 3) Cena zjištěná porovnávacím způsobem             | 561.000,- Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu</b> | <b>560.000,- Kč</b> |

Slovy: Pětsetšedesáttisíc Kč

V Praze, dne 17.října 2014



## 6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.11.1995, č.j.Spr.5286/95, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod číslem 5077/325/14.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.