

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.7669/109/13

O ceně stavby čp.955 (dle zápisu v katastru nemovitostí objektu bydlení) s příslušenstvím a pozemkem č.parc.4309 v katastrálním území a obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.



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

Účel posudku :
Návrh obvyklé (tržní) hodnoty nemovitého majetku

Zhotovitel :
Miluše Doležalová – oceňování nemovitostí, Moskevská 1/14, 434 51 Most

Datum, k němuž je majetek oceněn : 5.9.2013

Počet vyhotovení : 2
Počet stran textu : 9
Počet stran příloh : 4

OBSAH

1.Nález :

- 1.1 Podklady pro ocenění
- 1.2 Místopis nemovitosti
 - 1.2.1 Bližší údaje o nemovitosti
 - 1.2.2 Specifické podmínky
- 1.3 Obsah ocenění
- 1.4 Způsob využívání nemovitosti
- 1.5 Vlastnictví
- 1.6 Popis oceňovaných objektů
 - 1.6.1 Budova čp.955
 - 1.6.2 Pozemek

2. Výpočet pomocných hodnot pro stanovení ceny obvyklé

- A. Věcná hodnota nemovitosti
 - A.1 Stanovení věcné hodnoty stavby
 - A.2 Stanovení věcné hodnoty pozemku
 - A.3 Rekapitulace věcné hodnoty
- B. Výnosová hodnota
 - B.1 Hrubý výnos nemovitosti
 - B.2 Výnosová cena
- C. Srovnávací hodnota
 - C.1 Údaje o trhu srovnatelných nemovitostí v místě
 - C.2 Rekapitulace srovnávací hodnoty
- D. Obvyklá cena
 - D.1 Obecně ke stanovení obvyklé ceny
 - D.2 Závěr
 - D.3 Znalecká doložka

3. Přílohy :

- 3.1 Výpis z katastru nemovitostí
- 3.2 Kopie katastrální mapy
- 3.3 Fotodokumentace
- 3.3 Lokalita – mapa oblasti

NÁLEZ

Tento znalecký posudek je předáván objednateli za účelem návrhu obvyklé ceny nemovitosti.

Jedná se o návrh tržní hodnoty budovy čp.955 se stavební parcelou č.4309 v katastrálním území Ústí nad Labem, obec a okres Ústí nad Labem, dle LV č.3373.

Návrh obvyklé ceny je vždy **odhadem** finanční částky a je definován v souladu s ustanovením zákona č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) jako „**cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém 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**“.

Podklady pro ocenění :

- výpis z katastru nemovitostí vydaný Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, pracoviště Most dne 9.9.2013, list vlastnictví č.3373 pro k.ú. a obec Ústí nad Labem
- kopie katastrální mapy k.ú. Ústí nad Labem, mapový list ÚSTÍ nad Labem 5-8/22 ze dne 9.9.2013
- historické prameny ústecko-teplické dráhy (ÚTD)
- smlouvy o pronájmu nebytových prostor
- skutečnosti a výměry zjištěné během místního šetření provedeného dne 5.9.2013
- Lexikon obcí ČR – ČSÚ 2013
- Znalecký standard pro zjištění obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí, vydaný Ústavem soudního inženýrství VUT Brno
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku vydané Ústavem pro racionalizaci ve stavebnictví, a.s. Praha, cenová úroveň 2013/1
- Cenové zprávy ÚRS Praha, a.s. 2013
- Metodický pokyn České komory odhadců majetku pro tržní oceňování nemovitostí
- vlastní databáze znalce

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Místopis nemovitosti

Bližší údaje o nemovitosti

Nemovitost čp.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.

Specifické podmínky lokality

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 garáží pro osobní automobily. Lokalita není v rámci města nijak preferována – rušivé vlivy okolí (hluk, prach, otřesy, exhalace) jsou značné.

Způsob užívání

Budova čp.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 elektrotechnicky a spojů jako školní dílny, učebny, sklady a kanceláře. Od roku 1990 intenzita využití stavby klesá, vnitřní prostory jsou využívány jen v části přízemí, vnitřní vybavení je zastaralé a zašlé.

Vlastnictví

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (budova čp.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 Resslera 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).

Popis oceňovaných objektů

Budova čp.955

Nemovitost čp.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 převážně pro administrativu.

Budova čp.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 úplně, 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 trémové s rovnými omítanými podhledy, schodiště betonová a kamenná. Vytápění centrální teplovodní, napojené na zdroj mimo objekt, příprava teplé užitkové vody elektrickými bojlerů. V objektu je proveden rozvod motorového a světelného proudu, studené a teplé vody, kanalizace je zaústěna do veřejného řádu. V malé kuchyňce umístěn dřez na studenou a teplou vodu, hygienické vybavení umyvadla a sprchy, záchody splachovací.

V dispozici budovy jsou v suterénu sklady (pro silnou vlhkost nevyužívané), v přízemí je chodba, klempířská dílna se skladem, kanceláří 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.

Podle dostupných podkladů byla budova postavena kolem roku 1910, stáří ke dni ocenění je tedy uvažováno cca 100 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 v nejnútnejším rozsahu, na stavbě se projevují známky chátrání, část konstrukcí (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.

VÝPOČET POMOCNÝCH HODNOT PRO NÁVRH CENY OBVYKLÉ

Věcná hodnota

Věcná hodnota nemovitosti je zjištěna jako reprodukční hodnota stavby, tj. stanovením nákladů na pořízení stejné nebo porovnatelné stavby v místě a čase ocenění, snížené o přiměřené opotřebení.

Stanovení věcné hodnoty budovy čp.955

Obestavěný prostor:	2 140 m ³
Zastavěná plocha:	194 m ²
Podlahová plocha :	330 m ²

Výpočet reprodukční ceny :

CZ-CC	1274
	Budovy nebytové ostatní
Základní hodnota :	6 866 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	5 306 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty :	0,8699
Výchozí hodnota jednotková :	4 616 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota celková :	9 878 240 Kč
Reprodukční cena celková :	9 878 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty :

Opotřebení :	analytické
Stáří :	Dle textu
Míra opotřebení :	76,27 %
Věcná hodnota jednotková :	1 095 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výpočet :	1 095 * 2 140 = 2 343 300
Věcná hodnota :	2 343 000 Kč

Stanovení věcné hodnoty pozemku

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. Město Ústí nad Labem nemá zpracovánu cenovou mapu stavebních pozemků, věcná hodnota je proto stanovena podle platného oceňovacího předpisu, kterým je zákona č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) a jeho prováděcí vyhláška č.450/2012 Sb. Podle tohoto předpisu činí cena za 1 m² pozemku zastavěného budovou daného typu cca 2100 Kč.

Plocha pozemku :	195 m²
Celková hodnota :	410 000 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty :

Věcná hodnota je stanovena jako reprodukční cena stavby, snížená o přiměřené opotřebení. Pro stanovení reprodukční hodnoty byla zvolena metoda ukazatelová na základě průměrných orientačních cen na měrovou a účelovou jednotku stavebních objektů, vydávaných Ústavem racionalizace stavebnictví, a.s. Praha. Hodnota nespécifikovaného příslušenství (podmiňujících investic) je stanovena v souladu s metodikou České komory odhadců majetku ve výši 4 % hodnoty hlavního objektu.

Stavba	2 343 000 Kč
Příslušenství	94 000 Kč
Pozemek	410 000 Kč
Celkem	2 847 000 Kč

Výnosová hodnota objektu:

Výpočet výnosové hodnoty objektu vychází z předpokladu pronájmu pronajímatelných prostor stavby – kanceláří, dílen a skladů, do pronajímatelných prostor nejsou zahrnuty plochy technického zázemí, komunikačních prostor a sociálního zařízení. Údaje o výši nájemného jsou převzaty z aktuální nájemné smlouvy – část přízemí stavby (dílna, kancelář, sociální zařízení) je v době ocenění pronajata, nájemné za uvedené prostory činí v přepočtu na pronajatou plochu 230 korun za 1 m² a 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 korun za 1 m² a 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 koeficientem úpravy výnosů).

Název	Plocha (m ²)	Kč/m ² /rok	Koef.	Nájemné
Budova čp.955	330	230	0,7	53 130

Příjmy z pronájmu :	53 130 Kč
Obhospodařovací náklady 40 % :	21 252 Kč
Stabilizovaný roční výnos	31 878 Kč
Míra kapitalizace :	9,00 %
Výpočet :	100 * 31 878 / 9,00 = 354 200
Výnosová hodnota :	354 000 Kč

Výnosová hodnota	354 000 Kč
------------------	------------

Porovnávací hodnota objektu :

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 m² je prodávána za 800 tisíc korun (2500 Kč/m²), ale s budovou je současně prodáváno cca 1800 m² pozemků. V areálu Západního nádraží nabízejí firmy spojené se železniční dopravou (České dráhy, ČD Cargo, Správa železniční dopravní cesty) aktuálně 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 m², cena 5,1 miliónu korun (1700 Kč/m²), druhá nabídka zahrnuje pět stavebních objektů s příslušenstvím a cca 1000 m² pozemků, cena 2,3 miliónu korun (2300 Kč/m²). Objekty jsou vesměs ve špatném technickém stavu, delší dobu nevyužívané a neudržované, ale jsou nabízeny včetně pozemků tvořících odstavné a manipulační plochy. Přepočet nabídkových cen na celkovou užitnou plochu (včetně započtení podílu hodnoty příslušenství a pozemků) se pohybuje ve velmi malém rozmezí kolem 2000 korun za 1 m². Oceňovaná budova je 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 s ohledem na velikost a způsob užívání stavby na 2100 korun za 1 m² užitné plochy hlavního stavebního objektu.

Výpočet :	330 m ² * 2100 Kč/m ² = 693 000 Kč
-----------	--

Porovnávací hodnota	693 000 Kč
---------------------	-------------------

Obvyklá cena**Obecně ke stanovení obvyklé ceny**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného 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 osobní mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Závěr

S nemovitostmi daného typu se neobchoduje příliš často. Nabídka komerčních objektů v lokalitě převyšuje poptávku, ceny jsou sjednávány individuálně a jsou relativně nízké, prodeje probíhají zpravidla v dlouhém časovém horizontu. Při respektování uvedených obecných zásad, zvážení všech specifik trhu s nemovitostmi v dané lokalitě i specifik oceňovaného majetku jsem dospěla k názoru, že obvyklou cenu nejspíše vyjadřuje hodnota stanovená metodou porovnávací, přestože porovnání je do značné míry nepřímé. Věcná hodnota je zřejmě příliš vysoká a nebude případným zájemcem o koupi respektována, výnosová hodnota je ovlivněna nízkou technickou úrovní a problematickým umístěním budovy, při vyšší intenzitě využití by se cena nepochybně zvýšila. Celkové postavení nemovitosti na trhu hodnotím jako problematické. Budova není nijak reprezentativní, vnitřní vybavení je zastaralé a omezeně funkční, stavebně-technický stav je špatný. Umístění je problematické s ohledem na komplikovaný příjezd, navíc přístupové komunikace i odstavné a manipulační plochy kolem budovy jsou ve vlastnictví právnické osoby (obchodní společnosti), přístup a příjezd není zajištěn služebností. Výměra pozemku neumožňuje jakýkoli další rozvoj, parkovací možnosti v bezprostřední blízkosti budovy jsou problematické.

Silné stránky nemovitosti :

- okraj zástavby krajského města
- blízkost dálnice a frekventovaných komunikací

Slabé stránky nemovitosti :

- budova poměrně malá, s nízkou variabilitou využití
- problematický příjezd přes pozemky jiného vlastníka
- napojení na inženýrské sítě ve vlastnictví obchodní společnosti
- problematické parkování v bezprostřední blízkosti budovy
- špatný technický stav budovy i vnitřního vybavení

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Budova čp.955	2 847 000	354 000	693 000	690 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – objektu bydlení čp.955 s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. Ústí nad Labem.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) k uvedenému datu, je tato navržena ve výši

690 000,-- Kč

Slovy: Šestsetdevadesáttisíc korun českých

V Mostě dne 11.září 2013

Miluše Doležalová, soudní znalec a odborný odhadce pro ceny nemovitostí
Moskevská 1/14, 434 51 Most

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.4.1979, čj.Spr.1476/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro ceny nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7669/109/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.