

Odhad tržní hodnoty č. 002/2011/A



Nemovitost: Administrativně provozní objekt čp. 1079, ul. Duchcovská, k.ú. a obec Teplice, na pozemku ppč. 3438

Objednatel posudku: Krajská zdravotní, a.s.
Sociální péče 3316/12a
401 13 Ústí nad Labem

Účel posudku: pro potřeby objednavatele

Podle stavu ke dni 25. 1. 2011 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr.Ústí n.L.
475208081

Posudek obsahuje 12 stran plus přílohy. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 1. 2. 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní, věcnou cenu a odhad obvyklé ceny nemovitosti. Jedná se o aktualizaci kmenového ocenění 012/2010 ze dne 27.5.2010.

2. Informace o nemovitosti

Jedná se o cihelný řadový objekt, který má 1. PP, 1. NP, 2. NP, 3. NP a částečně obytné podkroví. V katastru nemovitosti je uveden způsob využití bydlení, ve skutečnosti se objekt užívá jako kanceláře a sklady výpočetního střediska. Je nutné uvést právní stav v soulad se skutečným stavem. Objekt byl v době prohlídky užíván. Nemovitost je situována na hlavní výpadové komunikaci Duchcovská. U nemovitosti je možnost napojení inž. sítí samostatně na veřejné inž. sítě. Nemovitost lze samostatně vyčlenit z areálu se samostatným přístupem z Duchcovské ul.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25. 1. 2011 za přítomnosti ing. Petera Janča.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8116, k.ú. a obec Teplice, ze dne 17.5.2010

Kopie katastrální mapy

Částečná projektová dokumentace

Databanka dispozičních řešení vč. výměr PP

Vlastní šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Krajská zdravotní, a.s., Sociální péče 3316/12a, Ústí nad Labem, PSČ 401 13, IČ 25488627

6. Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly. Je rozdíl mezi skutečným a právním stavem. Tuto skutečnost je nutná do souladu.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Admin. objekt čp. 1079
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění výnosovou metodou
- d) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Teplice

Obec: Teplice

Popisy objektů

a) Objekty

1) Admin. objekt čp. 1079

Jedná se o řadovou koncovou budovu. Je zděná. Má 1. PP, 3. NP a obytné podkroví. Střecha je v části sedlová a v části pultová. Střešní krytina je plechová a živičná. Oplechování je úplné z Pz plechů. Okna jsou dřevěná dvojitá. Dveře jsou dřevěné, vstupní jsou prosklené ocelové. Fasáda je s nástřikem v ul. traktu je členitá. Balkony jsou ve 2. NP a 3. NP v havarijním stavu s nutnou rekonstrukcí. Na celém západním štítě jsou umístěny reklamy. Schodiště je betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné. Podlahy jsou převážně s PVC. Topení je ÚT s napojením na areálový zdroj. Vodovod a kanalizace jsou napojeny na areálový zdroj. plyn je zaveden. Objekt je zabezpečen elektron. signalizací. V 80 letech byla provedena částečná modernizace objektu.

Objekt je veden v katastru nemovitostí jako objekt bydlení. Původně skutečně sloužil k bydlení. V současné době je užíván jako kanceláře se soc. zázemím. Je tedy rozpor mezi skutečným stavem a právním stavem v katastru nemovitostí.

Dispozice:

1. PP - schodiště, sklad, sklad

1. NP - sklad, sklad, sklad, kancelář, kancelář, schodiště, WC, sklad, chodba-průjezd

2. NP - kancelář, sklad, kuchyňka, schodiště, WC, sprcha, kancelář, kancelář, kancelář, kancelář

3. NP - kuchyňka, sprcha, WC, předsíň, schodiště, WC, WC, kuchyňka, předsíň, kancelář, kancelář, kancelář

podkroví - kancelář, kuchyňka, schodiště, WC, sklad, kancelář, půda, půda, koupelna

Většina prostor byla v době prohlídky užívána.

b) Pozemky

1) Pozemky

Jedná se o rovinnou pozemkovou parcelu, která je napojena na vodovod, kanalizaci, elektro a plyn. Přístupy jsou bez závad na veřejnou komunikaci.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 364/2010 Sb.

a.1.1) Admin. objekt čp. 1079 – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: A. budovy pro zdravotnictví

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1264 Budovy pro zdravotnictví

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.18.1 budovy pro zdravotní péči

Koeficient změny ceny stavby: 2,089

Koeficient prodejnosti: 0,596 (Zdravotnictví)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. PP	2,21 m	12,90×11,50	=	148,35 m ²
1. NP	3,95 m	12,90×11,50+1,15×4,79+2,89×1,25-0,95	=	156,52 m ²
2. NP	3,91 m	156,52+3,55×1,40	=	161,49 m ²
3. NP	3,91 m	156,52+3,55×1,40	=	161,49 m ²
podkroví	3,11 m	12,90×11,50+1,15×4,79	=	153,86 m ²
Součet:	17,09 m			781,71 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,44 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 156,34 m²

Obestavěný prostor (OP):

1. PP	2,21 × 12,90×11,50	=	327,85 m ³
1. NP	3,95 × (12,90×11,50+1,15×4,79+2,89×1,25-0,95)	=	618,26 m ³
2. NP	3,91 × (156,52+3,55×1,40)	=	631,43 m ³
3. NP	3,91 × (156,52+3,55×1,40)	=	631,43 m ³
podkroví	3,11 × (12,90×11,50+1,15×4,79)	=	478,50 m ³
zastřešení	1,20/2×12,90×11,50	=	89,01 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 776,48 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu	5,90 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – cihelné	16,30 %	Standardní
3. Stropy – nespalné	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – částečně sedlová a částečně pultová	6,40 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechové šablony a živice	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplně z pozink. plechů	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné	6,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – břizolitové	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – WC, hyg. zázemí	2,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	4,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná dvojitá	6,20 %	Podstandardní
14. Povrchy podlah – PVC, dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ÚT s napojením na dálkový zdroj	5,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – proveden	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – rozvod studené a teplé vody	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – standardní	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – proveden	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – el. bojler	1,80 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – standardní	1,70 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, sprchový kout	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – el. zabezpečení	4,30 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
13. Okna	-0,54 × 6,20 %	- 0,0335
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	- 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9525

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 740,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9622
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9105
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9525
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0890
Koeficient prodejnosti K _p :	×	0,5960
Základní jednotková cena upravená:	=	2 940,38 Kč/m³
Základní cena upravená: 2 776,48 m ³ × 2 940,38 Kč/m ³	=	8 163 906,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 81 roků

Předpokládaná další životnost: 59 roků

Opotřebení: $100 \times 81 / (81 + 59) = 57,857 \%$

Odpočet opotřebení: 8 163 906,26 Kč × 57,857 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **3 440 515,02 Kč**

Admin. objekt čp. 1079 – zjištěná cena: **3 440 515,02 Kč**

a.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 364/2010 Sb.

a.2.1) Admin. objekt čp. 1079 – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: A. budovy pro zdravotnictví

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1264 Budovy pro zdravotnictví

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.18.1 budovy pro zdravotní péči

Koeficient změny ceny stavby: 2,089

Průměrná výška podlaží (PVP): 3,44 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): 156,34 m²

Obestavěný prostor: 2 776,48 m³

Koeficient vybavení stavby: 0,9525

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 740,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9622	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9105	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9525	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0890	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 933,53 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 2 776,48 m ³ × 4 933,53 Kč/m ³	=		13 697 847,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 81 roků

Předpokládaná další životnost: 59 roků

Opotřebení: 100 × 81 / (81 + 59) = 57,857 %

Odpčet opotřebení: 13 697 847,37 Kč × 57,857 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **5 772 683,82 Kč**

Admin. objekt čp. 1079 – zjištěná cena: **5 772 683,82 Kč**

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 364/2010 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,- Kč.

Cena je určena podle písm. g): Teplice.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,089
Koeficient prodejnosti K _p : (Zdravotnictví)	×	0,596

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	3438	407	500,-	622,5220	253 366,45

Pozemky – zjištěná cena: 253 366,45 Kč

b.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 364/2010 Sb.

b.2.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,- Kč.
Cena je určena podle písm. g): Teplice.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,089

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	3438	407	500,-	1 044,5000	425 111,50

Pozemky – zjištěná cena: 425 111,50 Kč

c) Ocenění výnosovou metodou

Jedná se o obvyklé nájemné v lokalitě. Obdobné prostory se pronajímají v rozpětí 1200,- Kč - 1900,-Kč/1 m²/1 rok. Skladové prostory jsou sice nazvány jako sklady a jako sklady se užívají nicméně se jedná o kancelářské prostory a jako s takovými je dále kalkulováno. Náklady jsou brány odborným odhadem.

Výpočet ceny výnosovým způsobem				
a) Výměry pronajímaných ploch:				
Kancelářské plochy:			m ²	181,60
Skladovací plochy:			m ²	54,10
Ostatních plochy:			m ²	186,40
Výměry celkem:			m²	422,10
b) Výnosy z pronajímaných ploch:				
Kancelářské plochy				
1. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	27,70 m ²	Kč/rok	38 780,-
2. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	91,10 m ²	Kč/rok	127 540,-
3. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	62,80 m ²	Kč/rok	87 920,-
Kancelářské plochy celkem			Kč/rok	254 240,-
Skladovací plochy				
1. NP sklady	1 400,00 Kč ×	47,10 m ²	Kč/rok	65 940,-
2. NP sklady	1 400,00 Kč ×	7,00 m ²	Kč/rok	9 800,-
Skladovací plochy celkem			Kč/rok	75 740,-

Ostatní plochy				
1. NP ostatní	200,00 Kč ×	1,00 m ²	Kč/rok	200,-
2. NP ostatní	200,00 Kč ×	10,10 m ²	Kč/rok	2 020,-
3. NP ostatní	200,00 Kč ×	61,80 m ²	Kč/rok	12 360,-
podkroví kanceláře	1 400,00 Kč ×	29,50 m ²	Kč/rok	41 300,-
podkroví ostatní	100,00 Kč ×	32,10 m ²	Kč/rok	3 210,-
podkroví sklad	500,00 Kč ×	2,20 m ²	Kč/rok	1 100,-
podkroví půda	50,00 Kč ×	49,70 m ²	Kč/rok	2 485,-
Ostatní plochy celkem			Kč/rok	62 675,-
Výnosy celkem	VC		Kč/rok	392 655,-
Dosahované procento pronajmutí	<i>PP</i>		%	90,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC \times PP / 100$		Kč/rok	353 389,50
c) Roční náklady na dosažení příjmů:				
Reprodukční cena	<i>RC</i>		Kč	8 664 033,60
Časová cena	<i>C</i>		Kč	3 713 144,88
Náklady na provoz	$RC \times 0,15 \%$		Kč/rok	12 996,05
Náklady na údržbu	$RC \times 0,20 \%$		Kč/rok	17 328,07
Pojištění	$RC \times 0,10 \%$		Kč/rok	8 664,03
Výpočet amortizace:				
Úroková míra pro amortizaci	<i>i_A</i>			0,0300
Další předpokládaná životnost	<i>T</i>		roků	50
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$		Kč/rok	32 918,87
Daň z nemovitosti			Kč/rok	2 225,-
Roční náklady celkem	<i>N_R</i>		Kč/rok	74 132,02
Čisté výnosy	$V = VC_k - N_R$		Kč/rok	279 257,48
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:				
Úroková míra	<i>i</i>			0,0700
Výnosová hodnota	V / i		Kč	3 989 390,-

d) Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o srovnatelné nemovitosti ve stejné nebo obdobné lokalitě města. Všechny mají obdobné užívání. Jsou po částečných rekonstrukcích. Rozdíly jsou promítnuty v jednotlivých koeficientech. Koef. RK vyjadřuje vliv nabídky realitními kancelářemi.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{mista}</i>	<i>K_{časový}</i>	<i>K_{vybav.}</i>	<i>K_{koef. RK}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Admin. objekt řadový koncový, Trnovany, ul. E. Dvořákové, Teplice, 2. NP, podkroví, plast. okna, je po kompletní reko interieru, nová fasáda, UP 344 m ² , pozemek 440 m ²				5 900 000,- Kč	344,00 m ²
0,90	0,90	1,00	0,85	11 808,58 Kč	1,0

Admin. provozní objekt, řadový vnitřní, Trnovany, Teplice, cihlový, 3. NP a část. podkroví, část. plast. okna, část. modernizace, prodej 1/2 domu, UP 410 m ²				3 820 000,- Kč	410,00 m ²
0,90	0,90	0,90	0,85	5 773,32 Kč	1,0
Komerční objekt v centru města Teplice, 1. PP, 3. NP, cihlový secesní po modernizaci, garáž, UP 995 m ²				16 000 000,- Kč	995,00 m ²
0,90	0,90	1,00	0,85	11 071,36 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vybav.} \times K_{koef. RK})$

Minimální jednotková cena za m ² :	5 773,32 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	9 551,09 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	11 808,58 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	9 551,09 Kč
Množství:	× 522,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 4 985 670,- Kč

C. Rekapitulace

Jedná se o nemovitost určenou pro bydlení. V současné době je užívána jako administrativní prostor se skládky. Je po částečné modernizaci se dvěma balkony v havarijním stavu. Nemovitost je situována na okraji areálu nemocnice Teplice. Je samostatně vyčlenitelná z areálu se samostatnými přístupy na veřejnou komunikaci a se samostatnými napojeními na veřejné inž. sítě. Má možnost samostatného ÚT s kotlem na plyn. Určitou nevýhodou je obtížné parkování OA před objektem.

Ceny podle cenového předpisu		
Cena objektů	3 440 520,- Kč	
Cena pozemků	253 370,- Kč	
Celková cena podle cenového předpisu	3 693 890,- Kč	
Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	5 772 680,- Kč	
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	425 110,- Kč	
Stanovená věcná hodnota celkem	6 197 790,- Kč	
Výnosová hodnota	3 989 390,- Kč	
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty	5 093 590,- Kč
	vážený průměr dle Naegeliho	4 357 460,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		4 985 670,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
4 200 000,- Kč

Cena slovy: čtyřmiliónydvěstětisíc Kč

D. Živnostenské oprávnění

Koncesní listina čj. 02/0354Kin, ze dne 4.2.2002. Listina je vydaná na základě §56, odst. 3 a 4 zák. č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších právních předpisů pro provozování činnosti “oceňování majetku pro věci movité, nemovité a podnik”. Koncesní listina je vydaná referátem Okresního živnostenského úřadu v Ústí nad Labem

V Ústí nad Labem, dne 1. 2. 2011

Ing. Miroslav Filégr

E. Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Fotodokumentace
Mapa širších souvislostí