

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2531-015/11

areálu budov občanské vybavenosti č.p. 719 na stavebním pozemku č. 1296/14, stavebního pozemku č. 1296/14 zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plochy č. 1296/15, 1296/40, 1296/106 zeleň, č.1296/107 ostatní plocha - jiná plocha, č. 1296/6 ostatní plocha - ostatní komunikace, vše v k.ú. Bukov, v obci Ústí nad Labem.

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Aktualizace posudku, stanovení aktuální administrativní a tržní ceny nemovitostí na žádost objednatele.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 24.1.2011 posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem

Posudek obsahuje včetně titulního listu 28 stran textu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 1.2.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z pěti objektů vedených pod jediným č.p. 719, vše s příslušenstvím a pozemky v obci Ústí nad Labem, katastrální území Bukov, který si vyžádala Krajská zdravotní, a.s.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: budovy obč. vybavenosti

Adresa nemovitosti: Sociální péče 719

400 01 Ústí nad Labem

Kraj: Ústecký

Okres: Ústí nad Labem

Obec: Ústí nad Labem

Katastrální území: Bukov

Počet obyvatel: 95 289

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. e) : 800,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5.5.2010 a 24.1.2011 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování posudku

- LV č. 27 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Bukov
- snímek katastrální mapy, map. list Ústí nad Labem č. 4-6/34 a 4-7/12
- částečná technická dokumentace
- finanční podklady ke stanovení výnosové hodnoty
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

dle LV č. 27 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

Krajská zdravotní, a.s., Č 25488627

se sídlem Sociální péče 3316/12a, 401 13 Ústí nad Labem Severní Terasa

část B1, C, D (jiná práva, zápisy na LV, omezení vlastnického práva)

- bez zápisu k oceňovaným nemovitostem

část E - nabývací titul

Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch. z. ze dne 26.8.2007 s právními účinky vkladu ke dni 31.8.2007

a Prohlášení vkladatele o ovkladu do základního jmění právnické osoby podle obch. z. ze dne 13.3.2008 s právními účinky vkladu ke dni 17.4.2008

6. Dokumentace a skutečnost

Byla předána část technické dokumentace k výstavbě z r. 1986 a kopie základních dokumentů příslušných k vlastnictví objektu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je komplex tří vícepodlažních panelových budov s ubytovací kapacitou; s budovou, ve které je umístěna restaurace a podlaží kanceláří a dále s budovou, která propojuje tyto ostatní čtyři a jsou v ní umístěny spolu s vrátnicí další kanceláře.

Jednotlivé ubytovací pokoje a restaurace jsou pronajímány, tudíž dle platné vyhlášky oceňují celek kombinací nákladové a výnosové metody. Pro určení výnosové metody byly použity užívané hodnoty nájmu, nepronajaté doplněny cenou obvyklou. Prostory pomocné (chodby apod.) do výnosové hodnoty nebyly zahrnuty.

Dále jsou předmětem ocenění přílehlé pozemky, příslušné venkovní úpravy a dřeviny v zeleni. Základem pro ocenění tržní je porovnání.

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 95 289. Město Ústí nad Labem je průmyslového charakteru (především chemický, lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Vlastní objekty, přestože jsou dislokovány v k.ú. Bukov, leží v území městského obvodu Severní Terasa. Jsou přílehlé k novějším provozním objektům Krajské zdravotní a.s., se kterými nejsou stavebně provázány. Přístup k oceňovaným nemovitostem je přímý z komunikace Sociální péče.

8. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

- a₁) Budova č. 1
- a₂) Budova č. 2
- a₃) Budova č.3
- a₄) Budova č. 4
- a₅) Budova č. 5

b) Venkovní úpravy

- b₁) Přípojka vody
- b₂) Přípojka kanalizace
- b₃) Parkoviště
- b₄) Chodníky

c) Porosty

c₁) Okrasné dřeviny

d) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

d₁) Výnosová metoda

e) Pozemky

e₁) Stavební pozemek

e₂) Ostatní plocha

e₃) Ostatní plocha - ostatní komunikace

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Budova č. 1 - § 3

Částečně podsklepená budova, jedno nadzemní podlaží, s rovnou střechou. Spojuje ostatní budovy, je propojena s třemi ubytovny a restauračním komplexem Peklo.

Dispozice:

1.PP: skladové prostory

1. NP průchozí chodba zakončená halou, vrátnice, kanceláře

Jedná se o příčně nosnou soustavu ze železobetonových panelů, tloušťka stěn a stropů je 15 cm, příček 8 cm, obvodových sendvičových panelů 27 cm. Střecha je dvouplášťová plochá, krytina je živičná svařovaná vícevrstvá. Klempířské prvky jsou úplně z pozinkového plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, venkovní břizolit. Vnitřní obklady keramické. Dveře jsou náplňové dřevěné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy v jednotlivých místnostech jsou betonové kryty PVC případně textiliemi. Na chodbách keramická podlaha, ve sklepě betonová. Vytápění je teplovodní dálkové. Elektroinstalace rozvedena, taktéž rozvod studené a teplé vody. Vnitřní hygienická zařízení běžná.

Technický stav:

Stáří domu je 34 let. Údržba a opravy domu jsou nepravidelné, stav některých stavebních prvků je zhoršený (především okna).

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: F. budovy pro administrativu
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
Kód CZ - CC: 122

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	9,40*9,40	=	88,36 m ²
1.NP:	30,69*9,40	=	288,49 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.PP:	88,36 m ²	2,80 m	247,41 m ³
1.NP:	288,49 m ²	3,00 m	865,47 m ³
Součet	376,85 m ²		1 112,88 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 112,88 / 376,85 = 2,95 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 376,85 / 2 = 188,43 m²

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	88,36*2,80	=	247,41 m ³
vrchní stavba:	288,49*3,00	=	865,47 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 112,88 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá	S	100,00
5. Krytiny střech:	svažované pásy	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové omítky	P	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	nejsou	C	100,00
11. Dveře:	standardní různých druhů	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	P	100,00
14. Povrchy podlah:	běžná keramická dlažba	S	100,00
15. Vytápění:	dálkové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	standard	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	standard	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:		X	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla	S	100,00
24. Výtahy:	není	C	100,00
25. Ostatní:	není	C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100,00	1,00	17,40
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,30	100,00	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
10. Schody:	C	2,90	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
13. Okna:	P	5,20	100,00	0,46	2,39
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
15. Vytápění:	S	4,20	100,00	1,00	4,20

16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100,00	1,00	0,20
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,90	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					85,21
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,8521

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	1,0370
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9550
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0119
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8521
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1350

Základní cena upravená = 5 629,16 Kč/m³

Plná cena: 1 112,88 m³ * 5 629,16 Kč/m³ = 6 264 579,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 70 = 48,571 % - 3 042 768,95 Kč

Budova č. 1 - zjištěná cena = **3 221 810,63 Kč**

a₂) Budova č. 2 - § 3

Vícepodlažní, panelový, typový dům s pěti nadzemními podlažními. Dům s výtahem.

Dispozice:

1. - 4. NP celkem 69 pokojů, z toho 14 dvoulůžkových a 55 jednolůžkových

Jedná se o příčně nosnou soustavu ze železobetonových panelů, tloušťka stěn a stropů je 15 cm, příček 8 cm, obvodových sendvičových panelů 27 cm. Střecha je dvouplášťová plochá, krytina je živičná svařovaná vícevrstvá. Klempířské prvky jsou úplně z pozinkového plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, venkovní břízolit. Schody jsou teraco, mezipodesty s dlažbou. Dveře jsou dřevěné náplňové i prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy v jednotlivých bytech jsou betonové kryty PVC případně textiliemi. Vytápění je teplovodní dálkové. Elektroinstalace rozvedena, taktéž rozvod studené a teplé vody. Dům má bleskosvod, vnitřní hygienická zařízení běžná v umělohmotných klasických bytových jádrech, další vybavení základní. Opraveny lodžie se zábradlím.

Technický stav:

Stáří domu je 34 let. Údržba a opravy domu jsou nepravidelné, opotřebení některých stavebních prvků je vyšší než by odpovídalo stáří. Nutná výměna oken. Pro zkvalitnění ubytování by bylo vhodné budovu zateplit, do určité míry zkvalitnit vybavení a provést vnitřní úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
 Kód CZ - CC: 113012

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	29,25*18,00	=	526,50 m ²
2.NP:	29,25*18,00	=	526,50 m ²
3.NP:	29,25*18,00	=	526,50 m ²
4.NP:	29,25*18,00	=	526,50 m ²
5.NP:	29,25*18,00	=	526,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	526,50 m ²	2,98 m	1 568,97 m ³
2.NP:	526,50 m ²	2,98 m	1 568,97 m ³
3.NP:	526,50 m ²	2,98 m	1 568,97 m ³
4.NP:	526,50 m ²	2,98 m	1 568,97 m ³
5.NP:	526,50 m ²	3,82 m	2 011,23 m ³
Součet	2 632,50 m ²		8 287,11 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = $8\ 287,11 / 2\ 632,50 = 3,15$ m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $2\ 632,50 / 5 = 526,50$ m²

Obestavěný prostor:

vrchní stavba: 526,50*15,76 = 8 297,64 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 8 297,64 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pásy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá	S	100,00
5. Krytiny střech:	svařované pásy	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břízolitové omítky	P	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	P	100,00
10. Schody:	teraco	S	100,00
11. Dveře:	náplňové a prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	P	100,00
14. Povrchy podlah:	PVC	S	100,00
15. Vytápění:	dálkové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	standard	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	standard	S	100,00

20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	základní	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	P	100,00
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100,00
25. Ostatní:	není	C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	P	5,90	100,00	0,46	2,71
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	4,30	100,00	0,46	1,98
24. Výtahy:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
25. Ostatní:	C	4,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					86,69
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,8669

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	1,0370
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9325
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8669
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,0800
Základní cena upravená	=	5 024,74 Kč/m³
Plná cena:	8 297,64 m ³ * 5 024,74 Kč/m ³	= 41 693 483,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opořebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 70 = 48,571 \%$

- 20 250 941,92 Kč

Budova č. 2 - zjištěná cena

21 442 541,69 Kč

a₃) Budova č.3 - § 3

Vícepodlažní, panelový, typový dům s šesti nadzemními podlažími. Dům s výtahem.

Dispozice:

1. - 5. NP celkem 5 dvoupokojových bytůvek, 60 pokojů, z toho 10 dvoulůžkových a 50 jednolůžkových

Jedná se o příčně nosnou soustavu ze železobetonových panelů, tloušťka stěn a stropů je 15 cm, příček 8 cm, obvodových sendvičových panelů 27 cm. Střecha je dvouplášťová plochá, krytina je živičná svařovaná vícevrstvá. Klempířské prvky jsou úplně z pozinkového plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, venkovní břízlolit. Schody jsou teraco, mezipodesty s dlažbou. Dveře jsou dřevěné náplňové i prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy v jednotlivých bytech jsou betonové kryty PVC případně textiliemi. Vytápění je teplovodní dálkové. Elektroinstalace rozvedena, taktéž rozvod studené a teplé vody. Dům má bleskosvod, vnitřní hygienická zařízení běžná v umělohomotných klasických bytových jádrech, další vybavení základní. Opraveny lodžie se zábradlím.

Technický stav:

Stáří domu je 34 let. Údržba a opravy domu jsou nepravidelné, opořebení některých stavebních prvků je vyšší než by odpovídalo stáří. Nutná výměna oken. Pro zkvalitnění ubytování by bylo vhodné budovu zateplit, do určité míry zkvalitnit vybavení a provést vnitřní úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:

G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód CZ - CC:

113012

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	29,25*18,00	=	526,50 m ²
2.NP:	29,25*18,00	=	526,50 m ²
3.NP:	29,25*18,00	=	526,50 m ²
4.NP:	29,25*18,00	=	526,50 m ²
5.NP:	29,25*18,00	=	526,50 m ²
6.NP:	29,25*18,00	=	526,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	526,50 m ²	2,81 m	1 479,47 m ³
2.NP:	526,50 m ²	2,98 m	1 568,97 m ³
3.NP:	526,50 m ²	2,98 m	1 568,97 m ³
4.NP:	526,50 m ²	2,98 m	1 568,97 m ³
5.NP:	526,50 m ²	2,98 m	1 568,97 m ³
6.NP:	526,50 m ²	3,82 m	2 011,23 m ³
Součet	3 159,00 m ²		9 766,58 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = $9 766,58 / 3 159,00 = 3,09$ m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $3 159,00 / 6 = 526,50$ m²

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	526,50*18,58	=	9 782,37 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	9 782,37 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pásy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá	S	100,00
5. Krytiny střech:	svařované pásy	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břízolitové omítky	P	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	P	100,00
10. Schody:	teraco	S	100,00
11. Dveře:	náplňové a prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	P	100,00
14. Povrchy podlah:	PVC	S	100,00
15. Vytápění:	dálkové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	standard	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	standard	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	základní	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100,00
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100,00
25. Ostatní:	není	C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	P	5,90	100,00	0,46	2,71
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80

17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
24. Výtahy:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
25. Ostatní:	C	4,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					89,01
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,8901

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	1,0370
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9325
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9796
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8901
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,0800

Základní cena upravená = 5 228,06 Kč/m³

Plná cena: 9 782,37 m³ * 5 228,06 Kč/m³ = 51 142 817,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 70 = 48,571 % - 24 840 577,79 Kč

Budova č.3 - zjištěná cena = **26 302 239,51 Kč**

a₄) Budova č. 4 - § 3

Podsklepený panelový dům se dvěma nadzemními podlažími.

Dispozice:

1.PP pomocné sklady, 1.NP restaurační provozovna Peklo, 2.NP kanceláře.

Jedná se o příčně nosnou soustavu ze železobetonových panelů, tloušťka stěn a stropů je 15 cm, příček 8 cm, obvodových sendvičových panelů 27 cm. Střecha je dvouplášťová plochá, krytina je živičná svařovaná vícevrstvá. Klempířské prvky jsou úplně z pozinkového plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, venkovní břízolit. Schody jsou teraco, mezipodesty s dlažbou. Dveře jsou dřevěné náplňové i prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy jsou betonové kryty PVC případně keramické. Vytápění je teplovodní dálkové. Elektroinstalace rozvedena, taktéž rozvod studené a teplé vody. Dům má bleskosvod, vnitřní hygienická zařízení v restauraci vybavena.

Technický stav:

Stáří domu je 34 let. Údržba a opravy domu jsou nepravidelné, opotřebení některých stavebních prvků je vyšší než by odpovídalo stáří. Nutná výměna oken. Pro zkvalitnění ubytování by bylo vhodné budovu zateplit.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: H. budovy pro obchod (společné stravování)
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
 Kód CZ - CC: 123

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	18,85*18,80	=	354,38 m ²
1.NP:	18,90*18,90	=	357,21 m ²
2.NP:	18,90*18,90	=	357,21 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.PP:	354,38 m ²	2,80 m	992,26 m ³
1.NP:	357,21 m ²	2,90 m	1 035,91 m ³
2.NP:	357,21 m ²	3,80 m	1 357,40 m ³
Součet	1 068,80 m ²		3 385,57 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 3 385,57 / 1 068,80 = 3,17 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 1 068,80 / 3 = 356,27 m²

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	354,38*2,80	=	992,26 m ³
vrchní stavba:	357,21*6,60	=	2 357,59 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	3 349,85 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá	S	100,00
5. Krytiny střech:	svařované pásy	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	bířozolitové omítky	P	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	P	100,00
10. Schody:	teraco	S	100,00
11. Dveře:	náplňové a prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	P	100,00
14. Povrchy podlah:	PVC	S	100,00
15. Vytápění:	dálkové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	standard	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	standard	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	standard	S	100,00

23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla	S	100,00
24. Výtahy:	osobní výtah	C	100,00
25. Ostatní:	není	C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K_4 :

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100,00	1,00	15,30
3. Stropy:	S	8,10	100,00	1,00	8,10
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,30	100,00	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
10. Schody:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
11. Dveře:	S	3,70	100,00	1,00	3,70
13. Okna:	P	5,80	100,00	0,46	2,67
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,00	100,00	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	4,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					87,66
Hodnota koeficientu vybavení K_4 :					0,8766

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 669,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):	*	1,0370
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$:	*	0,9385
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$:	*	0,9625
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8766
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1620

Základní cena upravená = 5 212,09 Kč/m³

Plná cena: 3 349,85 m³ * 5 212,09 Kč/m³ = 17 459 719,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 34 / 70 = 48,571 \%$

- 8 480 360,45 Kč

Budova č. 4 - zjištěná cena

8 979 359,24 Kč

a₅) Budova č. 5 - § 3

Vícepodlažní, panelový, typový dům s jedním podzemní technickým podlažím a osmi nadzemními podlažími. Dům s výtahem.

Dispozice:

1. - 7. NP celkem 36 apartmánů (dvoupokojové jednotky), 20 dvoupokojových bytovek a 53 pokojů z toho 22 dvoulůžkových a 31 jednolůžkových.

Jedná se o příčně nosnou soustavu ze železobetonových panelů, tloušťka stěn a stropů je 15 cm, příček 8 cm, obvodových sendvičových panelů 27 cm. Střecha je dvouplášťová plochá, krytina je živičná svařovaná vícevrstvá. Klempířské prvky jsou úplně z pozinkového plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, venkovní břízlit. Schody jsou teraco, mezipodesty s dlažbou. Dveře jsou dřevěné náplňové i prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy v jednotlivých bytech jsou betonové kryty PVC případně textiliemi. Vytápění je teplovodní dálkové. Elektroinstalace rozvedena, taktéž rozvod studené a teplé vody. Dům má bleskosvod, vnitřní hygienická zařízení běžná v umělohomotných klasických bytových jádrech, další vybavení základní. Opraveny lodžie se zábradlím.

Technický stav:

Stáří domu je 34 let. Údržba a opravy domu jsou nepravdělné, opotřebením některých stavebních prvků je vyšší než by odpovídalo stáří. Nutná výměna oken. Pro zkvalitnění ubytování by bylo vhodné budovu zateplit, do určité míry zkvalitnit vybavení a provést vnitřní úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
Kód CZ - CC: 113012

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	40,05*18,00	=	720,90 m ²
1.NP:	40,05*18,00	=	720,90 m ²
2.NP:	40,05*18,00	=	720,90 m ²
3.NP:	40,05*18,00	=	720,90 m ²
4.NP:	40,05*18,00	=	720,90 m ²
5.NP:	40,05*18,00	=	720,90 m ²
6.NP:	40,05*18,00	=	720,90 m ²
7.NP:	40,05*18,00	=	720,90 m ²
8.NP:	40,05*18,00	=	720,90 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.PP:	720,90 m ²	2,90 m	2 090,61 m ³
1.NP:	720,90 m ²	2,98 m	2 148,28 m ³
2.NP:	720,90 m ²	2,98 m	2 148,28 m ³
3.NP:	720,90 m ²	2,98 m	2 148,28 m ³
4.NP:	720,90 m ²	2,98 m	2 148,28 m ³
5.NP:	720,90 m ²	2,98 m	2 148,28 m ³

6.NP:	720,90 m ²	2,98 m	2 148,28 m ³
7.NP:	720,90 m ²	2,98 m	2 148,28 m ³
8.NP:	720,90 m ²	3,82 m	2 753,84 m ³
Součet	6 488,10 m ²		19 882,41 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 19 882,41 / 6 488,10 = 3,06 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 6 488,10 / 9 = 720,90 m²

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	720,90*2,90	=	2 090,61 m ³
vrchní stavba:	720,90*24,60	=	17 734,14 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 19 824,75 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá	S	100,00
5. Krytiny střech:	svařované pásy	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	kabřinec a břizolitové omítky	P	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	P	100,00
10. Schody:	teraco	S	100,00
11. Dveře:	náplňové a prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	P	100,00
14. Povrchy podlah:	PVC	S	100,00
15. Vytápění:	dálkové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	standard	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	standard	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	základní	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100,00
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100,00
25. Ostatní:	není	C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70

6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	P	5,90	100,00	0,46	2,71
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
24. Výtahy:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
25. Ostatní:	C	4,40	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 89,01

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,8901

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):	*	1,0370
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9292
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9863
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8901
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,0800

Základní cena upravená = 5 245,19 Kč/m³

Plná cena: 19 824,75 m³ * 5 245,19 Kč/m³ = 103 984 580,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 70 = 48,571 %

- 50 506 350,57 Kč

Budova č. 5 - zjištěná cena

53 478 229,88 Kč

b) Venkovní úpravy

b₁) Přípojka vody - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód CZ - CC: 2222

Délka: 30,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	30,00 m * 420,- Kč/m	=	12 600,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,3220
Plná cena:		=	32 182,92 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem			
Opotřebení: 50,000 %		-	16 091,46 Kč
Přípojka vody - zjištěná cena		≡	16 091,46 Kč

b₂) Přípojka kanalizace - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód CZ - CC: 2223

Délka: 30,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	30,00 m * 1 810,- Kč/m	=	54 300,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,3240
Plná cena:		=	138 812,52 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem			
Opotřebení: 50,000 %		-	69 406,26 Kč
Přípojka kanalizace - zjištěná cena		≡	69 406,26 Kč

b₃) Parkoviště - § 10

Parkoviště na p.p.čp1296/107 a na 1296/16, lehce zhutněná asfaltová směs

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl.40 mm

Kód CZ - CC: 211

Výměra: 13*24 = 312,00 m²

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	312,00 m ² * 1 560,- Kč/m ²	=	486 720,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,2840
Plná cena:		=	1 222 835,33 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 70,000 %	-	855 984,73 Kč
----------------------	---	---------------

Parkoviště - zjištěná cena **≡ 366 850,60 Kč**

b₄) Chodníky - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Kód CZ - CC: 211

Výměra: 150,00 m²

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	150,00 m ² * 210,- Kč/m ²	=	31 500,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,2840
Plná cena:		=	79 140,60 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	-	39 570,30 Kč
----------------------	---	--------------

Chodníky - zjištěná cena **≡ 39 570,30 Kč**

c) Porosty

c₁) Okrasné dřeviny

Okrasné dřeviny: příloha č. 37

Název	Stáří [roků]	Počet / výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
	35	15,00 ks	15 840,00		15 840,00	237 600,00
	35	20,00 ks	1 660,00		1 660,00	33 200,00
Součet						270 800,00
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 14):					*	1,10

Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 37):	*	0,75
Celkem - okrasné dřeviny		223 410,00
Okrasné dřeviny - zjištěná cena	≡	223 410,- Kč

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení:

a) Hlavní stavby		
a ₁) Budova č. 1	=	6 264 579,58 Kč
a ₂) Budova č. 2	=	41 693 483,61 Kč
a ₃) Budova č.3	=	51 142 817,30 Kč
a ₄) Budova č. 4	=	17 459 719,69 Kč
a ₅) Budova č. 5	=	103 984 580,45 Kč
b) Venkovní úpravy		
b ₁) Přípojka vody	=	32 182,92 Kč
b ₂) Přípojka kanalizace	=	138 812,52 Kč
b ₃) Parkoviště	=	1 222 835,33 Kč
b ₄) Chodníky	=	79 140,60 Kč
c) Okrasné dřeviny	=	223 410,- Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 222 241 562,- Kč

Rekapitulace nákladových cen (bez koeficientu K_p):

a) Hlavní stavby		
a ₁) Budova č. 1	=	3 221 810,63 Kč
a ₂) Budova č. 2	=	21 442 541,69 Kč
a ₃) Budova č.3	=	26 302 239,51 Kč
a ₄) Budova č. 4	=	8 979 359,24 Kč
a ₅) Budova č. 5	=	53 478 229,88 Kč
b) Venkovní úpravy		
b ₁) Přípojka vody	=	16 091,46 Kč
b ₂) Přípojka kanalizace	=	69 406,26 Kč
b ₃) Parkoviště	=	366 850,60 Kč
b ₄) Chodníky	=	39 570,30 Kč
c) Okrasné dřeviny	=	223 410,- Kč

Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem 114 139 509,57 Kč

d) Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění

d₁) Výnosová metoda

Hodnota dle výnosové metody vychází z nájemních cen v oceňovaných nemovitostech, případně z nájemní ceny v místě obvyklé. Restaurace Peklo a její výnos vychází z uzavřené nájemní smlouvy. Nájemné kanceláří bylo stanoveno cenou 1 000,- Kč/1 m² - cenou v místě obvyklou.

Nájemné za jednotlivé pokoje v ubytovnách byly vypočteny z měsíčních nájemních hodnot, za které jsou lůžka nabízena. Výnos u pokojů je vypočten následným způsobem:

Příkladně dvoulůžkový pokoj je nabízen za nájemné 4100,-Kč/lůžko/měsíc. Za celý pokoj se jedná o částku 8200,-Kč. Jelikož se jedná o cenu i s dalšími službami (el. energie, teplo apod. a dále není možné mít pokoje permanentně obsazené, výpočet výnosu vychází z 25% této ceny tj. 2 050,-Kč/měsíc. Tato hodnota odpovídá i ceně obvyklé nájemní /bez energií/ za obdobně velkou jednotku na blízkém sídlišti Severní Terasa .

Obdobně se vychází z nájemného za jednolůžkové pokoje, apartmany atd.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu: Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 8,00 %
Skupina: C)

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
budova č.1 - kanceláře	90,00	1 000,-	90 000,-
budova č. 4 - restaurace - kanceláře	80,00	1 000,-	132 688,- 80 000,-
budova č. 2 - 55 jednolůžk. pokojů -14 dvoulůžk. pokojů			742 500,- 344 400,-
budova č. 3 - 5 třílůžk. bytovek - 10 dvoulůžk. pokojů -50 jednolůžk. pokojů			175 500,- 246 000,- 675 000,-
budova č. 5 36 apartmánů, z toho 8 třílůžk. pokojů - z toho 28 dvolůžk. -22			280 800,- 982 800,- 541 200,-
dvoulůžk.pokojů - 31 jednolůžk.pokojů - 20 třílůžk. bytovek			418 500,- 702 000,-
Výnosy celkem			<hr/> 5 411 388,-

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor:	=	5 411 388,- Kč
Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:		
Cena stavebního pozemku:	4 297 980,46 Kč	
Výměra stavebního pozemku:	2556 m ²	
Skutečně zastavěná plocha:	2420 m ²	
Cena skutečně zastavěné plochy:	4 069 292,92 Kč	
Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:	-	203 464,65 Kč
Odpočty nákladů procentem ze zjištěného nájemného		

$$5\,411\,388,00 * 40\% = 2\,164\,555,20$$

Vypočtené odpočty celkem:	-	2 164 555,20 Kč
Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4:	=	3 043 368,15 Kč
Míra kapitalizace 8,00 %	/	8,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	38 042 101,88 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má
rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

Již stabilizovaná oblast s rozvojovými možnostmi

Ocenění nákladovým způsobem CN = 114 139 509,57
Ocenění výnosovým způsobem CV = 38 042 101,88
Rozdíl R = 76 097 407,69

Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny C):

$$CV + 0.20 R = 53 261 583,42 \text{ Kč}$$

Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu = 53 261 583,42 Kč

e) Pozemky

e₁) Stavební pozemek - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1296/14	2 556,00	800,00	2 044 800,-
Součet				2 044 800,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 204 480,-
Mezisoučet				2 249 280,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8950
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1350
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				4 297 980,46

Stavební pozemek - zjištěná cena = 4 297 980,46 Kč

e₂) Ostatní plocha - § 27 - § 32

Pozemky č. 1296/15, 12296/40, 1296/106 vedeny jako ostatní plocha - zeleň, pozemek č. 1296/107 ostatní plocha - jiná, tvoří jednotný celek s budovami č.p.719.

Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 800,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - zeleň	1296/15	7 433,00	800,00	5 946 400,-
ostatní plocha - zeleň	1296/40	146,00	800,00	116 800,-

ostatní plocha - zeleň	1296/106	678,00	800,00	542 400,-
ostatní plocha - jiná	1296/107	594,00	800,00	475 200,-
Součet				7 080 800,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8950
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1350
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem				5 412 067,86

Ostatní plocha - zjištěná cena = **5 412 067,86 Kč**

e₃) Ostatní plocha - ostatní komunikace - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 b):

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) = 800,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	1296/16	1 209,00	800,00	967 200,-
Součet				967 200,-
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8950
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1350
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 b) – celkem				1 848 149,94

Ostatní plocha - ostatní komunikace - zjištěná cena = **1 848 149,94 Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

d) Kombinace - výnosová metoda, nákladová	=	53 261 583,42 Kč
e) Pozemky		
e ₁) Stavební pozemek	=	4 297 980,46 Kč
e ₂) Ostatní plocha	=	5 412 067,86 Kč
e ₃) Ostatní plocha - ostatní komunikace	=	1 848 149,94 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **64 819 781,68 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **64 819 780,- Kč**

slovy: Šedesátčtyřimilionůosmsetdevatenácttisícšedmsetosmdesát Kč

V Ústí nad Labem, 1.2.2011

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem

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. 2531-015/11 znaleckého deníku.

Cena obvyklá

Úvod

Obecné podmínky zpracování ocenění

Toto ocenění cenou obecnou je zpracováno v souladu s dále uváděnými podmínkami a předpoklady:

- v případě dokladů předložených objednatelem vychází znalec z předpokladu jejich pravosti a neprováděl žádná šetření k jejich dalšímu ověřování,
- ocenění cenou obvyklou (tržní) je zpracováno podle současných podmínek trhu s nemovitostmi a není možné odpovídat za změnu podmínek v trhu, ke kterým by došlo po zpracování tohoto posudku,
- hodnota ceny obecné stanovená tímto oceněním je stanovena s respektováním právních předpisů v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, platných v době zpracování tohoto ocenění
- stanovená cena obvyklá, kterou je možno získat prodejem oceněných nemovitostí, je za předpokladu, že při prodeji nejednají obě strany pod nátlakem nebo za zvláštní motivace, např. typu nekalé soutěže a obě strany znají relevantní fakta o předmětu prodeje,
- při stanovení ceny obecné vychází znalec z předpokladu dalšího perspektivního využití oceňovaného majetku v budoucnosti.

Použitá metodika oceňování

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obecnou (= obvyklou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, vychází se z odborné literatury, ze znaleckých standardů.

V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je obvyklá cena definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 trhu se rozumějí 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 hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné ceny použita metodika v souladu se Znaleckými standardy č. VI a č. VII.

1. Ocenění podle oceňovacího předpisu – nákladová hodnota majetku bez použití koeficientů prodejnosti
2. Ocenění výnosovou metodou je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech pořízení nemovitosti. Na základě reálně dosažitelného nájemného v daném čase a daném místě, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte hodnota, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
3. Ocenění porovnávacím způsobem – podle známých realizovaných nebo inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
4. Závěrečný odborný odhad obecné ceny je podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočítaných cen.

Použité předpisy, literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

Znalecký standard č. VI – obecné zásady oceňování majetku VÚT v Brně

Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí VÚT v Brně

Rozpočtové ukazatele stavebních objektů, URS Praha

Inzertní časopisy a noviny

8. Obsah posudku

I. Nákladová hodnota

II. Výnosová hodnota

III. Porovnání

IV. Stanovení obvyklé ceny úvahou znalce

B. Posudek

I. Nákladová hodnotabudovy114 139 510,-Kč

pozemky.....12 914 190,-Kč

II. Výnosová hodnota38 042 100,-Kč

Hodnoty převzaty z vyhláškového ocenění /pozemky bez koeficientu prodejnosti/

III. Porovnání42 911 950,-Kč

III. Porovnání

Porovnání bylo provedeno s oficiálními nabídkami na internetovém serveru. K tomuto účelu byly vybrány nemovitosti Ústeckého kraje obdobného charakteru a stáří, odlišnosti vyrovnávány koeficienty /velikost cca dle poměru plochy bytů/. Byla použita jednak metodika ČS a.s., tak i částečně metodika pro oceňování majetku státu, jehož stanovení se prakticky provádí pouze touto porovnávací metodou.

Budovy v Bílině a Duchově jsou nabízeny v jednom bloku, zbývající samostatně.

č.	Lokalita -Ústecký kraj	Počet budov, vchodů	počet byt. jednotek	Jiné	Cena požadovaná, resp. zaplacená	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena po redukcí v Kč
	Oceňované objekty Ústí nad Labem budovy č.p. 719 s přísl.	5	253	Nutná rekonstrukce		poloha	velikost	dostupnost	Stav	pozemek	úprava		
1	Děčín, Školní	3	57	Dobry	37 500 000	1,00	0,50	1,00	1,40	0,80	0,90	0,62	60 267 857
2	Bílina, Duchcov	7	242	Průměrný	60 000 000	1,00	1,20	1,00	1,20	0,90	0,90	1,44	41 666 667
3	Ústí n.L., Kr. Březno	1	40	Průměrný	11 900 000	1,00	0,30	1,00	1,20	0,80	0,90	0,32	37 187 500

Celkem průměr	Kč	46 374 008
Minimum	Kč	37 187 500
Maximum	Kč	60 267 857
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.	Kč	42 911 954
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 pozemek		
K6 - Koeficient úpravy - prodáno, inzerováno		
KC - Koeficient celkový KC = (K1*K2*K3*K4*K5)/K6		
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.: průměr mínus 15% rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)		

Porovnávací hodnota: 42 911 954 Kč

IV. Stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena je stanovena s nejvyšší vahou k porovnání. Vedle použitých hodnot nabízených nemovitostí na internetu byly vzaty v úvahu dřívější prodeje panelových budov v UL /blok vedle koleje PF na Klíši, hotel Garni v Trmicích/ Problematické bylo začlenění nákladové hodnoty, opotřebení budov do úvahy o stanovení obvyklé ceny.

Cena obvyklá - budovy č.p. 719 s pozemky a přísl. 41 000 000,- Kč

slovy: Čtyřicetjedenmilion Kč