

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2633-127/11

objektu občanské vybavenosti č.p. 348 na stavebním pozemku č. 1619/1 zastavěná plocha a nádvoří, stavebního pozemku č. 1619/1 zastavěná plocha a nádvoří, pozemku č. 1617 ostatní - jiná plocha, pozemku č. 1618 ostatní plocha - zeleň, pozemku č. 1620/1 ostatní plocha - zeleň a příslušenství, vše v k.ú. Střekov a obci Ústí nad Labem.



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění administrativní a obvyklé 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., 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 3.5.2011 posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem

Posudek obsahuje včetně titulního listu 17 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 4.5.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z objektu občanské vybavenosti č.p. 348 s příslušenstvím a pozemky v obci Ústí nad Labem, katastrální území Střekov, který si vyžádala spol. Top Credit a.s.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: objekt občanské vybavenosti
Adresa nemovitosti: Karla IV. 348/3
400 03 Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Střekov
Počet obyvatel: 95 477
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. e) : 800,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 3.5.2011 za přítomnosti zástupce majitele.

4. Podklady pro vypracování posudku

- LV č. 2143 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Střekov
- kopie katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

dle LV č. 2143 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

Vlastnické právo
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48 400 01 Ústí nad Labem
Hospodaření s majetkem kraje
Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, 400 01 Ústí nad Labem

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

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je již nevyužívaná budova občanské vybavenosti, kde před několika lety sídlila Krajská pedagogicko-psychologická poradna. Předmětem ocenění jsou dále pozemky, venkovní úpravy a porosty.

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 95 477. Město Ústí nad Labem je průmyslového charakteru (především chemický a lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Budova je lokalizována ve čtvrti Střekov, při pravém břehu řeky Labe mimo zátopovou zónu. Jedná se o samostatně stojící vilu v těsné blízkosti Novosedlického náměstí při komunikaci Karla IV..

8. Obsah posudku

A Vyhláskové ocenění

a) Hlavní stavby

a₁) Budova č.p. 348

b) Venkovní úpravy

b₁) Přípojka vody

b₂) Přípojka kanalizace

b₃) Zpevněné plochy

b₄) Schodiště

b₅) Plot

b₆) Opěrná zeď

c) Porosty

c₁) Ovocné a okrasné dřeviny

d) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

d₁) Budova č.p. 348

e) Pozemky

e₁) Stavební pozemek

e₂) Zahrada

B Cena obvyklá

a) Nákladová hodnota

b) Výnosová hodnota

c/ Porovnání

C Ocenění práv a závad

A/ Posudek - vyhláška

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.p. 348 - § 3

Samostatně stojící, podsklepená, zděná vila se dvěma nadzemními podlažími a částečně využitým podkrovím sklonité střechy. Nosné konstrukce zděné z cihelného zdiva tl. 45 cm, základové pásy betonové, stropy dřevěné trámové s vodorovným podhledem, betonové nad 1.PP. V nadzemních podlažích podlahy - dřevěné vlýsky, starší keramická podlaha - sociální zařízení a chodby. Krov je dřevěný vázaný, krytina plechová, klempířské prvky provedeny z pozinkovaného plechu, úplné. Vnitřní úpravy povrchů vápenné, štukové s emailovými sokly. Vnější břizolitové. Vnitřní obklady starší keramické v soc. zařízení. Okna jsou vesměs dřevěná, zezadu zdvojená, zepředu špaletová. Vytápění je ústřední, dálkové, teplá voda bojlerem, plyn rozveden není. Elektroinstalace světelná i motorová, vybavení soc. zařízení - několik umyvadel (částečně chybí), jeden sprchový kout, splachovací WC ve všech nadzemních podlažích. Vnitřní kanalizace svedena do veřejné kanalizace. V domě je zabezpečovací zařízení.

1.PP skladové prostory - nižší strop (betonové překlady) s cihelnou podlahou pod zasedací místností - s výměňkovou stanicí, bývalá prádelna, bývalá uhelna. 1.NP vstupní prostor a chodba, velká zasedací místnost s vyšším stropem na úkor 1.PP (není rozhodující pro celkový výpočet kubatury), 3 další místnosti, dva menší sklady, dvě soc. zařízení. 2.NP chodba, 7 místností, dva menší sklady, 2x soc. zařízení, jedno se sprchovým koutem. V podkroví dvě půdní místnosti po stranách, jedna větší podkrovní místnost uprostřed, dva menší sklady a WC.

Celkový technický stav - dobrý, nemovitost po průběžných opravách. Poslední rekonstrukcí - nové rozvody topení. Negativa: ve sklepních místnostech kamenné zdivo - vzlíná vlhkost, což se projevuje na omítkách.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: F. budovy pro administrativu
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 122

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	$12,30 * 13,20 + 2 * (2,10 * 4,10 + 3,10 * 5,00)$	=	210,58 m ²
1.NP:		=	210,58 m ²
2.NP:		=	210,58 m ²
podkroví:		=	75,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.PP:	210,58 m ²	2,75 m	579,10 m ³
1.NP:	210,58 m ²	3,15 m	663,33 m ³
2.NP:	210,58 m ²	3,15 m	663,33 m ³

podkroví:	75,00 m ²	3,10 m	232,50 m ³
Součet	706,74 m ²		2 138,26 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 138,26 / 706,74 = 3,03 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 706,74 / 4 = 176,69 m²

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	210,58*2,85	=	600,15 m ³
vrchní stavba:	210,58*6,30	=	1 326,65 m ³
zastřešení s podkrovím:	210,58*(1,20+5,00/2)	=	779,15 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 705,95 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:	zděné tl. 45 cm a více	S	100,00
3. Stropy:	dřevěné	P	80,00
	železobetonové	S	20,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	plechová	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:	betonové	S	100,00
11. Dveře:	plné a náplňové	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dvojitá, špaletová	P	100,00
14. Povrchy podlah:	vlýsky	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:	litinové	P	100,00
20. Vnitřní plynovod:	není	C	100,00
21. Ohřev vody:	bojler	P	100,00
22. Vybavení kuchyní:		X	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, sprchové kouty	P	80,00
	není	C	20,00
24. Výtahy:	není	C	100,00
25. Ostatní:	zabezpečovací zařízení	S	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:	P	9,30	80,00	0,46	3,42
	S	9,30	20,00	1,00	1,86

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:	P	1,80	100,00	0,46	0,83
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
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:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod:	C	0,20	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	P	1,70	100,00	0,46	0,78
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,00	80,00	0,46	1,10
	C	3,00	20,00	0,00	0,00
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,90	100,00	1,00	5,90

Součet upravených objemových podílů: 84,33

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,8433

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	S	8,20	100,0	1,00	8,20	9,73	85	175	48,57	4,7259
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100,0	1,00	17,40	20,63	85	140	60,71	12,5245
3. Stropy:	P	9,30	80,0	0,46	3,42	4,06	85	120	70,83	2,8757
	S	9,30	20,0	1,00	1,86	2,21	85	140	60,71	1,3417
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,0	1,00	7,30	8,66	85	110	77,27	6,6916
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,0	1,00	2,10	2,49	40	60	66,67	1,6601
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,0	1,00	0,60	0,71	10	80	12,50	0,0888
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,0	1,00	6,90	8,18	40	85	47,06	3,8495
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,30	100,0	0,46	1,52	1,80	40	85	47,06	0,8471
9. Vnitřní obklady keramické:	P	1,80	100,0	0,46	0,83	0,98	40	60	66,67	0,6534
10. Schody:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	3,44	85	140	60,71	2,0884
11. Dveře:	S	3,10	100,0	1,00	3,10	3,68	40	60	66,67	2,4535
12. Vrata:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
13. Okna:	P	5,20	100,0	0,46	2,39	2,83	40	60	66,67	1,8868
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,79	85	100	85,00	3,2215
15. Vytápění:	S	4,20	100,0	1,00	4,20	4,98	5	50	10,00	0,4980
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,0	1,00	5,70	6,76	40	50	80,00	5,4080
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,0	1,00	0,30	0,36	20	40	50,00	0,1800
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,79	20	40	50,00	1,8950
19. Vnitřní kanalizace:	P	3,10	100,0	0,46	1,43	1,70	85	90	94,44	1,6055
20. Vnitřní plynovod:	C	0,20	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
21. Ohřev vody:	P	1,70	100,0	0,46	0,78	0,92	10	85	11,76	0,1082
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
23. Vnitřní hyg. vybavení:	P	3,00	80,0	0,46	1,10	1,30	40	85	47,06	0,6118
	C	3,00	20,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
24. Výtahy:	C	1,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
25. Ostatní:	S	5,90	100,0	1,00	5,90	7,00	20	85	23,53	1,6471

26. Instalační pref. jádra:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					84,33	Opotřebení:		56,8621

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9574
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9931
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8433
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 = 4 963,26 Kč/m³

Plná cena: 2 705,95 m³ * 4 963,26 Kč/m³ = 13 430 333,40 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 56,8621 %

Úprava ceny za opotřebení - 7 636 769,61 Kč

Budova č.p. 348 - zjištěná cena = **5 793 563,79 Kč**

b) Venkovní úpravy

b₁) Přípojka vody - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód CZ - CC: 2222

Délka: 10,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	10,00 m * 340,- Kč/m	=	3 400,- 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: = 8 684,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,333 % - 7 236,87 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena = **1 447,41 Kč**

b₂) Přípojka kanalizace - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód CZ - CC: 2223

Délka: 10,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	10,00 m * 1 180,- Kč/m	=	11 800,- 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:		=	30 165,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 80 = 50,000 \%$ - 15 082,76 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena = **15 082,76 Kč**

b₃) Zpevněné plochy - § 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: 25,00 m²

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	25,00 m ² * 210,- Kč/m ²	=	5 250,- 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:		=	13 190,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,000 \%$ - 10 552,08 Kč

Zpevněné plochy - zjištěná cena = **2 638,02 Kč**

b₄) Schodiště - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 12.4. Schodiště betonové

Kód CZ - CC: 242089

Délka: 12,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	12,00 m * 225,- Kč/m	=	2 700,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,3510
Plná cena:		=	6 982,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,000 \%$ - 5 585,98 Kč

Schodiště - zjištěná cena = **1 396,49 Kč**

b₅) Plot - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód CZ - CC: 122 (46.21.14.3..) budovy pro administrativu (peněžní ústavy)

Plocha: 25,00 m²

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	25,00 m ² * 840,- Kč/m ²	=	21 000,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,1350
Plná cena:		=	49 318,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 70 = 57,143 \%$ - 28 182,07 Kč

Plot - zjištěná cena = **21 136,43 Kč**

b₆) Opěrná zed' - § 10

Opěrná zed' s kovovým plotem ze strany od komunikace

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene

Kód CZ - CC: 242052

Výměra: $20 \cdot 1,3 \cdot 0,4 = 10,40 \text{ m}^3$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	$10,40 \text{ m}^3 \cdot 1\,850,- \text{ Kč/m}^3$	=	19 240,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,3510
Plná cena:		=	49 756,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 50 / 70 = 71,429 \%$ - 35 540,61 Kč

Opěrná zeď - zjištěná cena = **14 215,95 Kč**

c) Porosty

c₁) Ovocné a okrasné dřeviny

Ovocné dřeviny: příloha č. 34

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
Jabloň - Vk nebo Pk	50	2 ks	140,00	-50%	min .140,00	280,00
Hrušeň - Vk nebo Pk	50	1 ks	140,00	-50%	min .140,00	140,00
Švestka	30	1 ks	503,00		503,00	503,00
Celkem - ovocné dřeviny						923,00

Okrasné dřeviny: příloha č. 37

Název	Stáří [roků]	Počet / výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
zerav západní	40	1,00 ks	15 840,00		15 840,00	15 840,00
smrk	40	1,00 ks	19 650,00		19 650,00	19 650,00
Akát	60	1,00 ks	32 410,00	30%	22 687,00	22 687,00
Součet						58 177,00
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 14):					*	1,10
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 37):					*	1,00
Celkem - okrasné dřeviny						63 994,70

Ovocné a okrasné dřeviny - zjištěná cena = **64 917,70 Kč**

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení:

a) Budova č.p. 348	=	13 430 333,40 Kč
b) Venkovní úpravy		
b ₁) Přípojka vody	=	8 684,28 Kč
b ₂) Přípojka kanalizace	=	30 165,52 Kč
b ₃) Zpevněné plochy	=	13 190,10 Kč
b ₄) Schodiště	=	6 982,47 Kč
b ₅) Plot	=	49 318,50 Kč
b ₆) Opěrná zeď	=	49 756,56 Kč
c) Ovocné a okrasné dřeviny	=	64 917,70 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 13 653 348,53 Kč

Rekapitulace nákladových cen (bez koeficientu K_p):

a) Budova č.p. 348	=	5 793 563,79 Kč
b) Venkovní úpravy		
b ₁) Přípojka vody	=	1 447,41 Kč
b ₂) Přípojka kanalizace	=	15 082,76 Kč
b ₃) Zpevněné plochy	=	2 638,02 Kč
b ₄) Schodiště	=	1 396,49 Kč
b ₅) Plot	=	21 136,43 Kč
b ₆) Opěrná zeď	=	14 215,95 Kč
c) Ovocné a okrasné dřeviny	=	64 917,70 Kč

Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem 5 914 398,55 Kč

d) Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění

d₁) Budova č.p. 348 s přísl.

Budova není pronajímána. Výnosové ocenění je tudíž provedeno cenou obvyklou. Stanovení ceny obvyklé nájemní celé budovy bylo provedeno porovnáním jednak pronájmů obvyklých cen v obdobných budovách, ale i vzhledem k součtu pronájmů jednotlivých částí nebo místností v budově. Základní cenou je pronájem 50000,-Kč/měsíc.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu: Nemovitosti pro obchod a administrativu
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 7,00 %
Skupina: C)

Výnosy z pronajímáných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
			600 000,-
Výnosy celkem			600 000,-

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor:	=	600 000,- Kč
Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:		
Cena stavebního pozemku:	961 771,73 Kč	
Výměra stavebního pozemku:	588 m ²	
Skutečně zastavěná plocha:	211 m ²	
Cena skutečně zastavěné plochy:	345 125,57 Kč	
Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:	-	17 256,28 Kč
Odpočty nákladů procentem ze zjištěného nájemného		
600 000,00 * 40 % = 240 000,00		
Vypočtené odpočty celkem:	-	240 000,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4:	=	342 743,72 Kč
Míra kapitalizace 7,00 %	/	7,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	4 896 338,86 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

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

Zdůvodnění zařídění do skupiny C):

Jedná se o stabilizovanou oblast s rozvojovými možnostmi (především využití pozemku za domem)

Ocenění nákladovým způsobem	CN = 5 914 398,55
Ocenění výnosovým způsobem	CV = 4 896 338,86
Rozdíl	R = 1 018 059,69

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

$$CV + 0.20 R = 5\,099\,950,80 \text{ Kč}$$

Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu = 5 099 950,80 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	1619/1	588,00	800,00	470 400,-
Součet				470 400,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.9.2 omezení užívání pozemku - chráněná krajinná oblast			-3 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			7 %	+ 32 928,-
Mezisoučet				503 328,-

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		<u>961 771,73</u>

Stavební pozemek - zjištěná cena 961 771,73 Kč

e₂) Zahrada - § 27 - § 32

Pozemky tvoří jednotný celek, budova je v přední části mírně svažitého celku.

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	1618	165,00	800,00	132 000,-
ostatní plocha –zeleň	1620/1	442,00	800,00	353 600,-
ostatní plocha . jiná	1617	16,00	800,00	12 800,-
Součet				<u>498 400,-</u>
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.9.2 omezení užívání pozemku - chráněná krajinná oblast			-3 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			<u>7 %</u>	<u>+ 34 888,-</u>
Mezisoučet				<u>533 288,-</u>
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):				* <u>2,1350</u>
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem				<u>407 608,02</u>

Zahrada - zjištěná cena 407 608,02 Kč

Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

d) Budova č.p. 348 s přísl.	=	5 099 950,80 Kč
e) Pozemky		
e ₁) Stavební pozemek	=	961 771,73 Kč
e ₂) Zahrada	=	407 608,02 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 6 469 330,55 Kč

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí 6 469 330,- Kč

Výsledné ceny:

d) Budova č.p. 348	=	5 099 950,80 Kč
e) Pozemky		
e ₁) Stavební pozemek	=	961 771,73 Kč
e ₂) Zahrada	=	407 608,02 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 6 469 330,55 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 6 469 330,- Kč

slovy: Šestmilionůčtyřistašedesátdevěttisíctřistatřicet Kč

B. Cena obvyklá

a/ nákladová hodnota

Převzata z vyhláškového ocenění**5 914 400,-Kč**

b/ výnosová hodnota

Převzata z vyhláškového ocenění**4 896 340,-Kč**

d/ pozemky tržně

Tržní hodnota obdobných pozemků v této lokalitě je 1 200,-Kč/1 m². Celková hodnota pozemků činí **1 453 200,-Kč**

d/ porovnání celku

Porovnání provedeno metodikou pro ČS a.s. Porovnávané nemovitosti jsou nabízeny na internetu, jsou v Ústí nad Labem a jsou obdobného charakteru (viz příloha). Odlišnosti jsou srovnány koeficienty.

č.	Lokalita okres Ústí nad Labem	Počet podlaží	dopravní dostupnost	Jiné	Cena požadovaná, resp. zaplacená	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena po redukci v Kč
						poloha	velikost	dostupnost	Stav	Jiné	pramen		
	Oceňovaný objekt UL budova č.p.348	4	dobrá	dobry stav									
1	UL Střekov	3	dobrá	horší stav	3 800 000	0,90	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	0,65	5 864 198
2	UL Střekovl	4	dobrá	průměrný stav	4 290 000	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,90	0,95	4 503 280
3	UL Krásné Březno	4	dobrá	dobry stav	6 499 000	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,89	7 311 375
Celkem průměr												Kč 5 892 951	
Minimum												Kč 4 503 280	
Maximum												Kč 7 311 375	
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.												Kč 5 471 737	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu													
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu													

K3 - Koeficient úpravy na dopravní dostupnost objektu , možnost parkování
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)
K5 - Koeficient úpravy jiné
K6 - Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
KC - Koeficient celkový $KC = (K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / K6$
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.: průměr mínus 15% rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)

Porovnávací hodnota: 5 471 737 Kč

C/

Ocenění práv a závad s nemovitostmi spojených

B1 věcná břemena dle § 151 a Občanského zákona : nejsou

B2 Nájemní práva dle § 663 a násl. Občanského zákona : nebyly zjištěny

B3 Omezení vlastnického práva dle odd. C výpisu z KN : předkupní a zástavní právo -

(viz kopie LV) není

Cena práv a závad s nemovitostmi spojených ve smyslu zák. 99/1963 Sb., § 336a, odst. 1

.....0,-Kč

Cena obvyklá - rekapitulace cen

1/ Cena nákladová + pozemky	7 367 600,-Kč
2/ Cena výnosová + pozemky	6 349 540,-Kč
3/ Cena porovnávací – celek	5 471 740,-Kč
4/ Cena vyhlášková – celek	6 469 330,-Kč

Cena obvyklá stanovena s přihlédnutím ke všem způsobům výpočtu.

Cena obvyklá6 400 000,-Kč

slovy:šestmilionůčtyřistaticKč

V Ústí nad Labem, 4.5.2011

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. 2633-127/11 znaleckého deníku.