

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.7355/001/12

O ceně provozní budovy (objektu bydlení čp.748) a haly dílen (zemědělské stavby bez čp/če na stp.2092/2 a na části stp.2093), včetně příslušenství a stavebních parcel č.2092/2, 2092/3 a 2093 v katastrálním území a obci Roudnice nad Labem, okres Litoměřice.



Objednatel :
Top Credit, a.s.
Na Valích 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 : 31.10.2011

Počet vyhotovení : 3
Počet stran textu : 11
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 Provozní budova (objekt bydlení čp.748)
 - 1.6.2 Hala dílen (stavba bez čp/če na stp.2092/2 a na části stp.2093)
 - 1.6.3 Příslušenství
 - 1.6.4 Pozemky

2. Výpočet pomocných hodnot pro stanovení ceny obvyklé

- A. Věcná hodnota nemovitosti
 - A.1 Stanovení věcné hodnoty staveb
 - 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 Lokalita – mapa oblasti
- 3.4 Fotodokumentace

NÁLEZ

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

Jedná se o návrh tržní hodnoty nemovitostí – provozní budovy zapsané v katastru nemovitostí jako objekt bydlení čp.748 a haly dílen zapsané v katastru nemovitostí jako zemědělská stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, umístěná na stavební parcele č.2092/2 a na části stavební parcely č.2093, včetně příslušenství a stavebních parcel č.2092/2, 2092/3 a 2093, dle LV č.3036 pro k.ú. a obec Roudnice nad Labem.

Zápis v katastru nemovitostí v tomto případě neodpovídá skutečnému způsobu užívání staveb ani jejich reálnému umístění na pozemcích. Ocenění stavebních objektů je provedeno podle skutečného způsobu užívání, zápis v katastru je použit pouze pro jejich jednoznačnou identifikaci.

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 ze dne 2.1.2012, list vlastnictví č.3036 pro k.ú. a obec Roudnice nad Labem (částečný výpis)
- kopie katastrální mapy, mapový list LIBOCHOVICE 0-2/42 ze dne 25.10.2011
- projektová dokumentace stavby „Dílny SOU strojírenského – rekonstrukce Na rybníčku čp.748“ z července 1993
- projektová dokumentace pro instalaci výtahu z února 1991
- smlouva o pronájmu bytových prostor
- skutečnosti a výměry zjištěné během místního šetření provedeného dne 31.10.2011
- Lexikon obcí ČR – ČSÚ 2011
- 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 2011/1
- Cenové zprávy ÚRS Praha, a.s. 2011
- Metodický pokyn České komory odhadců majetku pro tržní oceňování nemovitostí
- vlastní databáze znalce

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Bližší údaje o nemovitosti

Oceňované nemovitosti – objekt bydlení čp.748 a stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, které jsou spolu s dalším příslušenstvím (venkovními úpravami) umístěny na stavebních parcelách č.2092/2, 2092/3 a 2093 k.ú. Roudnice nad Labem – tvoří uzavřený areál, ohraničený na jihu ulicí Na rybníčku, na zbývajících třech stranách ploty a stavbami. Areál byl v minulosti zemědělskou usedlostí, dům čp.748 byl částí obytnou, zemědělská stavba sloužila jako část hospodářská (chlév, stodola). Obytná část čp.748 je provedena jako vnitřní v řadové zástavbě, vstup do domu vede z ulice Na rybníčku plechovými dvoukřídlými vraty do průjezdu, z průjezdu vede vstup vlevo do šatny a skladu, vpravo na schodiště do suterénu a do I.patru domu. Průjezd ústí na uzavřený dvůr, celá plocha dvora je zpevněna monolitickým betonem, ve zpevněné ploše je umístěn lapol a litinové vpusti pro odvod dešťových vod do kanalizačního řádu. K dvorní (severní) podélné stěně domu čp.748 jsou provedeny dvě přízemní přístavby, v jedné z přístaveb je umístěna kotelna a sklad, ve druhé je sociální zařízení (šatna, sprchy a WC). Podél severní strany dvora je na části stavební parcely č.2093 postavena hala dílen, rozdělená vnitřními příčkami na čtyři relativně samostatné prostory, každý prostor je přístupný ze dvora plechovými vraty, na halu dílen bezprostředně navazuje původní zemědělská stavba umístěná na stavební parcele č.2092/2. Stavby jsou napojeny na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod elektřiny a plynu. Okolní zástavbu tvoří převážně objekty občanské vybavenosti – hasičská záchranná stanice, objekty pro výrobu a skladování. Centrum města je vzdáleno cca 2 km, v místě je k dispozici městská hromadná doprava.

Specifické podmínky lokality

Město Roudnice nad Labem má podle údajů Českého statistického úřadu cca 13 000 trvale žijících obyvatel, infrastruktura je na dobré úrovni – v místě je městský úřad včetně úřadu stavebního, pošta, základní a střední školy a učiliště, zdravotnické obvody, poliklinika, úřadovna policie městské i republikové. K dispozici je kompletní síť obchodů a služeb, restaurace, hotely, koupaliště, sportoviště. Inženýrské sítě v obci zahrnují rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Ve městě je vlakové i autobusové nádraží. Město je významným centrem historickým, v okolí jsou zajímavé přírodní lokality. Oceňovaná budova je umístěna na okraji souvislé zástavby města.

Způsob užívání

Celý areál byl původně zemědělskou usedlostí, přibližně od roku 1950 sloužil jako středisko pro výuku a výchovu učňů středního odborného učiliště. V letech 1991-1993 byla provedena rozsáhlá oprava a modernizace areálu, ale intenzita využití neustále klesá, v současné době je celá dílenská a učební část areálu mimo provoz, užívána je pouze bytová jednotka v patře budovy čp.748. S ohledem na velikost, umístění a dispoziční řešení areálu je variabilita využití poměrně dobrá, v areálu může sídlit výrobní nebo dopravní firma, stavby mají dostatečné skladovací a dílenské plochy i sociální a administrativní zázemí.

Vlastnictví

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (stavba a pozemek) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), správa nemovitostí byla svěřena příspěvkové organizaci Střední odborná škola a Střední odborné učiliště Roudnice nad Labem (IČO 69411263). V části „C“ výpisu z katastru nemovitostí je zapsáno omezení vlastnického práva k parcele č.2092/3 věcným břemenem cesty k objektu čp.747 a ke stavební parcele č.2091/2, na které je objekt čp.747 postaven. Věcné břemeno není významné, zasahuje jen velmi malou část areálu (stavební parcela č.2092/3 má výměru 77 m², což je cca 8 % celkové plochy areálu), není ve skutečnosti využíváno. V návrhu obvyklé ceny nemovitosti nebude věcné břemeno zohledněno.

Přístup a příjezd k oceňovaným stavbám a parcele vede z pozemkové parcely č.4208/1 (ostatní komunikace – vlastnictví města Roudnice nad Labem).

Popis jednotlivých oceňovaných objektů

Provozní budova (objekt bydlení čp.748)

Budova čp.748 je zapsána v katastru nemovitostí jako objekt bydlení, jedná se o původní obytnou část zemědělské usedlosti. Budova je v malé části zastavěné plochy podsklepená (podzemní podlaží je v době prohlídky nepřístupné, zasypané sutí a nevyužitelné), má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Nosné konstrukce jsou vyzdívané ze smíšených materiálů, masivní, založené na kamenných pasech bez izolace proti zemní vlhkosti. Sedlová střecha je pokrytá asi v jedné polovině zastavěné plochy pálenými taškami, na zbývající ploše jsou novější tašky betonové. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu úplné, bleskosvod je osazen. Vnější omítky hladké vápenné, vrata průjezdu plechová, dveře vstupní do domu palubkové, vnitřní převážně dýhované do ocelových zárubní, okna dřevěná zdvojená, v přízemí opatřená ocelovými mřížemi, v prostorách skladu a sociálního zařízení sklobetonové prosvětlovací plochy (luxfery). Stropy v přízemí klenbové (křížové klenby), v patře trámové s omítanými podhledy, schodiště betonová. Podlahy obytných místností převážně prkenné a lepené (PVC), v ostatních místnostech cementový potěr, lité teraco a keramické dlažby. Vnitřní omítky vápenné štukové, na sociálních zařízeních keramické obklady stěn. Vytápění provozních prostor napojeno na zdroj v dílenské hale, vytápění bytové jednotky etážovým kotlem na plyn, kombinovaným pro přípravu teplé užitkové vody. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod elektřiny a plynu. V dispozici domu je v přízemí šatna a sklad, v přístavbách na dvorní straně jsou samostatně přístupné prostory umývárny a kotelna ÚT pro byt v I.patře. V I.patře budovy je společná chodba, učebna a záchod v provozní části a samostatně přístupná bytová jednotka 1+2 s úplným příslušenstvím (kuchyň, koupelna, WC, terasa na ploché střeše skladu). Stáří zemědělské usedlosti nebylo dokladově zjištěno, podle provedení nosných konstrukcí a dispozičního řešení obytné části lze usuzovat, že byla postavena kolem roku 1850, stáří ke dni ocenění je tedy asi 160 let. O průběhu užívání nejsou žádné písemné doklady až do roku 1990, kdy byla provedena oprava obytné části, přístavba sociálního zařízení, kotelny a skladu, napojení na rozvod plynu. Stavebně-technický stav budovy je poněkud zhoršený, stavba není delší dobu užívána, není na ní prováděna žádná pravidelná údržba, na zdivu a omítkách se projevuje vliv vlhkosti ze zatékání dožívající střešní krytinou i vztlínání z neizolovaných základů.

Hala dílen (zemědělská stavba bez čp/če na stp.2092/2 a na části stp.2093)

Podél severní hranice dvora je postavena zděná hala sloužící jako dílny a sklady. Objekt je geodeticky rozdělen na část umístěnou na stavební parcele č.2092/2 (zapsáno v katastru nemovitostí jako zemědělská stavba bez čísla popisného nebo evidenčního) a část umístěnou na stavební parcele č.2093 (není v katastru nemovitostí samostatně zapsána, ale je vyznačena zákresem v katastrální mapě). V reálu nejsou obě části stavby viditelně odděleny, celý objekt má řadu společných prvků (krov, střecha, schodiště, výtah), popis i výpočet pomocných hodnot je proto proveden pro celou stavbu jednotně. Nosné konstrukce jsou vyzdívané v tloušťce 45 cm, sedlová střecha pokrytá betonovými taškami, s úplným oplechováním a bleskosvodem. Vnější omítky hladké vápenné, vrata plechová, okna nejsou osazena (jen sklobetonové prosvětlovací plochy a větrací mřížky). Podlahy betonové, strop v malé části zastavěné plochy z válcovaných profilů „I“ a cihelné klenby, v převažující části novější stropy monolitické uloženy na „I“ profilech a profilovaném plechu jako ztraceném bednění. Budova má dvě nadzemní podlaží a půdní prostor, všechna podlaží včetně půdy jsou propojena betonovým schodištěm a nákladním výtahem o nosnosti 1000 kg. V hale je proveden rozvod motorového a světelného proudu, vytápění dvěma nezávislými kotli na plyn, je proveden rozvod vody, kanalizace je přes lapol zaústěna do veřejného řádu. Stáří hospodářské části je pravděpodobně stejné jako u části obytné, hospodářská část byla v letech 1990-1993 zcela rekonstruována. Z původní stavby zbyla jen část obvodového zdiva a malá část stropů nad přízemím, všechny ostatní konstrukce, instalace i vybavení stavby byly vyměněny nebo nově pořízeny. Stavebně-technický stav haly je poměrně dobrý, ale hala není delší dobu užívána, není prováděna pravidelná údržba.

Příslušenství

Příslušenství hlavních stavebních objektů tvoří venkovní úpravy - zpevněné plochy, přípojky sítí. Příslušenství není svým rozsahem významné, není samostatně obchodovatelné.

Pozemky

Oceňovaný areál je umístěn na stavebních parcelách č.2092/2, 2092/3 a 2093. Parcely tvoří jednotný celek přibližně čtvercového tvaru, poloha pozemků je dobrá, příjezd po zpevněné, ale omezeně kapacitní komunikaci na okraji souvislé zástavby města, v bezprostřední blízkosti hlavních silnic a nájezdu na dálnici D8. Kvalita pozemků je vysoká, výměra s ohledem na případný další stavební rozvoj poněkud omezující.

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 provozní budovy (obytné části čp.748)

Obestavěný prostor původní stavby:	$25,55 \cdot 7,30 \cdot (3,90 + 2,95 + 4,0/2) = 1\,650,66 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor přístaveb:	$5,10 \cdot 3,50 \cdot 4,30 + 9,35 \cdot 3,65 \cdot 3,90 = 209,85 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor celkem:	$1\,860 \text{ m}^3$
Zastavěná plocha (I.NP):	238 m^2
Podlahová plocha nebytových prostor:	147 m^2
Podlahová plocha bytových prostor:	78 m^2

Výpočet reprodukční ceny :

CZ-CC	1247
	Budovy nebytové ostatní
Základní hodnota :	$5\,177 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	$4\,861 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty :	0,8053

Výpočet: $1\,860 \cdot 4\,861 \cdot 0,8053 = 7\,281\,088$
 Výchozí hodnota celková : 7 281 000 Kč

Reprodukční cena celková : **7 281 000 Kč**

Opotřebení : analytické
 Stáří : Viz text

Míra opotřebení : 61,68 %

Věcná hodnota : **2 790 000 Kč**

Stanovení věcné hodnoty haly dílen (zemědělské stavby na stp.2092/2 a na části stp.2093)

Obestavěný prostor:	31,90*11,0*(8,10+4,65/2) = 3 658
Obestavěný prostor celkem:	3 660 m³
Zastavěná plocha (I.NP):	351 m²
Podlahová plocha pronajímatelná:	387 m²

Výpočet reprodukční ceny :

CZ-CC	1252
	Haly pro skladování a manipulaci
Základní hodnota :	3 695 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	3 470 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty :	0,8697
Výpočet:	3 660 * 3 470 * 0,8697 = 11 045 64
Výchozí hodnota celková :	11 045 000 Kč
Reprodukční cena celková :	11 045 000 Kč
Opotřebení :	analytické
Stáří :	Viz text
Míra opotřebení :	35,71 %
Věcná hodnota :	7 101 000 Kč

Stanovení věcné hodnoty příslušenství

Věcná hodnota je stanovena jako reprodukční cena staveb, snižená 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 neoceněného příslušenství – zejména zpevněných ploch, oplocení, přípojek a rozvodů inženýrských sítí – je stanovena v souladu s Metodikou oceňování České komory odhadců majetku ve výši 4 % ceny staveb hlavních.

Věcná hodnota staveb :	9 891 000 Kč
Výpočet :	9 891 000 * 0,04 = 395 640
Věcná hodnota :	396 000 Kč

Stanovení věcné hodnoty pozemků

Pozemky č.parc.2092/2, 2092/3 a 2093 tvoří uzavřený funkční celek čtvercového půdorysu (viz kopii katastrální mapy v příloze), jsou velmi mírně svažité k jihu, napojené na inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn) a přístupné z místní komunikace se zpevněným povrchem, ohraničené stavbami a ploty. Město Roudnice nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, prodeje pozemků pro bytovou a komerční zástavbu jsou poměrně běžné, volné stavební pozemky ve srovnatelné lokalitě (v dosahu inženýrských sítí) jsou k dispozici za ceny od 700 do 1000 korun za 1 m². Kvalita oceňovaných pozemků je vysoká, ale stávající zástavba významně omezuje další rozvoj (změnu užívání). Reálnou cenu pozemků odhaduji vzhledem k jejich výměře a intenzitě využití na 800 Kč/m².

Plocha pozemků celkem : **98+77+824 = 999 m²**
 Výpočet : **999 * 800 = 799 200**

Celková hodnota : **799 000 Kč**

Pozemky v k.ú. Roudnice nad Labem - celkem :

Jednotková cena :	800 Kč/m ²
Celková hodnota :	799 000 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty :

Stavby	9 891 000 Kč
Příslušenství	396 000 Kč
Pozemky	799 000 Kč
Věcná hodnota celkem	11 086 000 Kč

Výnosová hodnota objektu

V době ocenění je pronajímána pouze bytová jednotka umístěná v I.patře budovy čp.748, zbývající část areálu pronajímána není, ale stavebně-technický stav budov umožňuje pronájem bez investic. Dosažitelné nájemné je převzato z nabídky a poptávky po prostorách pro skladování a výrobu. Nabídkové ceny se pohybují v poměrně malém rozmezí od 320 do 490 korun za 1 m² a rok, nabídka viditelně převyšuje poptávku. Nájemné za byt v budově čp.748 bylo sjednáno ve výši 1500 korun za 1 m² a rok, z hlediska místně obvyklého nájemného je částka poměrně vysoká, obvyklé nájemné se pohybuje v mezích 900-1200 Kč/m² a rok. Pro výpočet výnosové hodnoty jsou použity průměrné hodnoty zjištěných rozmezí, riziko výpadku výměru nájemného je zohledněno koeficientem 0,80-0,90.

Výpočet nájemného

Název	Plocha	Kč/rok	Koef.	Kč/měsí c	Nájemné
Nebytové prostory	534	216 720	0,800	14 418	173 016
Byt 1+3	78	81 900	0,900	6 143	73 710
Celkem					246 726

Výpočet výnosové hodnoty :

	%	Ze základu	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	0,00		246 726	
Daň z nemovitosti	0,15	9 891 000		14 837
Pojistné budov	0,10	9 891 000		9 891
Odpisy strádací - amortizace	0,50	9 891 000		49 455
Náklady na údržbu	0,25	9 891 000		24 727
Náklady provozní	0,20	9 891 000		19 782
Pronájem pozemku	0,00	0		0

Míra kapitalizace : **11,00 %**

Stabilizovaný roční výnos 128 034
Výpočet : $100 * 128\ 034 / 11,00 = 1\ 163\ 945$
Výnosová hodnota : **1 164 000 Kč**

Výnosová hodnota	1 164 000 Kč
------------------	--------------

Porovnávací hodnota objektu :

Údaje o trhu srovnatelných nemovitostí v místě

Nabídka budov a hal pro skladování nebo lehkou výrobu a údržbu je v místě značná, převyšuje poptávku a ceny jsou relativně nízké. Podobný areál, vybudovaný ze zemědělské usedlosti – obytná část s nebytovými prostory, hospodářské objekty v dobrém technickém stavu, pozemek o výměře 563 m², z toho zastavěno cca 400 m², užitná plocha cca 700 m² – je nabízen za 1,85 miliónu korun (2 650 Kč/m²). Další nabízené objekty jsou specifické umístěním i určením, nabídkové ceny se pohybují od 3000 do 6000 korun za 1 m² užitné plochy. Přímé porovnání s objektem dostatečně srovnatelným velikostí, umístěním, konstrukčním provedením a způsobem užívání nelze provést – není dostatek reprezentativních údajů. Oceňovaný areál je dobře umístěn, má dostatečnou plochu skladovacích prostor s potřebným administrativním a sociálním zázemím, bytovou jednotku 1+3 na úrovni bytu I.kategorie. Porovnatelnou hodnotu odhaduji s ohledem na popsaná specifika areálu na 2900 korun za 1 m² pronajímatelné (užitné) plochy staveb (včetně podílu hodnoty příslušenství a pozemku).

Výpočet :
 $612\ m^2 * 2900\ Kč/m^2 = 1\ 774\ 800$

Porovnávací hodnota	1 775 000 Kč
---------------------	---------------------

Obvyklá cena

Obecně ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Závěr

S nemovitostmi daného typu se neobchoduje výrazně často. Nabídka budov a areálů srovnatelných určením v místě a blízkém okolí mírně převyšuje poptávku, ceny jsou v podstatě stabilizovány.

Při respektování uvedených obecných zásad, zvážení všech specifík trhu s nemovitostmi v dané lokalitě i specifík oceňovaného majetku jsem dospěla k názoru, že obvyklou cenu nejspíše vyjadřuje hodnota stanovená metodou porovnávací. Celkové postavení nemovitosti na trhu je problematické. Technický stav budov je poměrně dobrý, vnitřní vybavení je na dobré úrovni a je funkční, variabilita využití nebytových prostor je značná. Pozemky jsou dobře přístupné, mají dostatečnou výměru a dobrou kvalitu. Umístění v rámci města je vhodné, vzdálenost do centra města i od frekventovaných silničních tahů příznivá..

Silné stránky nemovitosti :

- dostatečně velké vnitřní prostory skladovací, administrativní i sociální
- umístění na okraji města s dobrou infrastrukturou
- blízkost silně frekventované silnice i dálnice

Slabé stránky nemovitosti :

- značná nabídka výrobních, skladovacích i administrativních prostor v místě a blízkém okolí
- velmi omezené parkovací možnosti mimo vlastní pozemky
- vjezd do dvora průjezdem s omezujícím profilem (výška, šířka)
- areál umístěn v památkové zóně

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Čp.748 s příslušenstvím v Roudnici n.L.	11 086 000	1 164 000	1 775 000	1 780 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitostí – provozní budovy (objektu bydlení čp.748) a haly dílen (budovy bez čísla popisného nebo evidenčního na stp.2092/2 a na části stp.2093), včetně příslušenství a pozemků č.parc.2092/2, 2092/3 a 2093 v k.ú. Roudnice 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

1 780 000,-- Kč

Slovy: Jedenmiliónsedmsetosmdesát tisíc korun českých

V Mostě dne 3.ledna 2012

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 7355/001/12 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.