

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.7670/110/13

O ceně stavby čp.1807 (dle zápis v katastru nemovitostí objektu bydlení) s příslušenstvím a pozemkem č.parc.4321 v katastrálním území a obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.



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

Účel posudku :
Návrh obvyklé (tržní) hodnoty nemovitého majetku

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

Datum, k němuž je majetek oceněn : 5.9.2013

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

OBSAH

1.Nález :

- 1.1 Podklady pro ocenění
- 1.2 Místopis nemovitosti
 - 1.2.1 Bližší údaje o nemovitosti
 - 1.2.2 Specifické podmínky
- 1.3 Obsah ocenění
- 1.4 Způsob využívání nemovitosti
- 1.5 Vlastnictví
- 1.6 Popis oceňovaných objektů
 - 1.6.1 Budova čp.1807
 - 1.6.2 Pozemek

2. Výpočet pomocných hodnot pro stanovení ceny obvyklé

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

3. Přílohy :

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

NÁLEZ

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

Jedná se o návrh tržní hodnoty budovy čp.1807 se stavební parcelou č.4321 v katastrálním území Ústí nad Labem, obec a okres Ústí nad Labem, dle LV č.3373.

Návrh obvyklé ceny je vždy **odhadem** finanční částky a je definován v souladu s ustanovením zákona č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) jako „**cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby**“.

Podklady pro ocenění :

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

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Místopis nemovitosti

Nemovitost čp.1807 je samostatně stojící hala umístěná na stavební parcele č.4321 k.ú. Ústí nad Labem. Stavba s uvedeným pozemkem je situována v areálu Západního nádraží, v bezprostřední blízkosti širokého kolejiště a lokomotivního depa. Lokalita je veřejnosti v podstatě nepřístupná, příjezd vede podél kolejiště a drážních objektů, celý areál je uzavřen a střežen. Hlavní přístup a příjezd k hale vede ze západní strany z prostoru lokomotivního depa, vedlejší přístup vede podjezdem pod kolejištěm u východní strany haly, podjezd je vhodný pouze pro pěší nebo pro osobní auta, pro nákladní dopravu je kapacitně nedostatečný. Okolní zástavbu tvoří stavby tvořící zázemí železničního depa, remíza lokomotiv, sklady a dílny. Centrum města je vzdáleno asi 2 km, dopravní spojení městskou hromadnou dopravou je dobré, zastávka je v docházkové vzdálenosti. V místě jsou k dispozici inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, elektřina, rozvod plynu, dálkovod tepla, ale rozvody jsou převážně ve vlastnictví státního podniku České dráhy (ČD Cargo, a.s.).

Specifické podmínky lokality

Město Ústí nad Labem má podle údajů Českého statistického úřadu přibližně 95000 trvale žijících obyvatel, infrastruktura je na vysoké úrovni – město je sídlem Krajského úřadu, je městem statutárním. V místě jsou pošty, základní, střední a vysoké školy, zdravotnické obvody, krajská nemocnice, úřadovna policie městské i republikové. K dispozici je kompletní síť obchodů a služeb, restaurace, hotely, koupaliště, sportoviště, zoologická zahrada. Inženýrské sítě v obci zahrnují rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Ve městě je vlakové i autobusové nádraží, říční přístav. Město Ústí je významným centrem historickým, v okolí jsou zajímavé přírodní lokality. Lokalita Západního nádraží je součástí průmyslové zóny – rozsáhlého železničního depa, okolní zástavbu tvoří převážně provozní stavby zajišťující provoz depa, v bezprostřední blízkosti není žádná obytná zástavba. Lokalita není v rámci města nijak preferována – rušivé vlivy okolí (hluk, prach, otřesy, exhalace) jsou značné.

Způsob užívání

Budova čp.1807 byla postavena v rámci rozšiřování železničního depa ústecko-teplické dráhy kolem roku 1910. V průběhu druhé světové války bylo celé depo těžce poškozeno, po roce 1945 byly stavby opraveny a uvedeny znovu do provozu. V šedesátých letech minulého století byla stavba celkově modernizována (okna, dveře, instalace, vytápění, sociální zařízení) a byla provedena oprava prvků krátkodobé životnosti (krytina, klempířské prvky, omítky, obklady), stavba poté sloužila potřebám železničního učiliště a později střední školy elektrotechnicky a spojů jako školní dílny, učebny, sklady a kanceláře. Od roku 1990 intenzita využití stavby klesá, vnitřní prostory jsou využívány jen v části přízemí, vnitřní vybavení je zastaralé a zašlé.

Vlastnictví

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (budova čp.1807 a stavební parcela č.4321 k.ú. Ústí nad Labem) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), právo hospodaření s majetkem má Střední průmyslová škola, příspěvková organizace (IČO 00082201) se sídlem Resslera 5, 400 01 Ústí nad Labem. Část „C“ citovaného výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu – vlastnické právo není omezeno. Přístupové komunikace jsou umístěny na pozemkové parcele č.4306/160 k.ú. Ústí nad Labem, pozemek je ve vlastnictví obchodní společnosti ČD Cargo, a.s. se sídlem Jankovcova 1569/2c, 17000 Praha (IČO 28196678), přístup a příjezd není zajištěn služebností (věcnými břemeny) ani jiným obvyklým způsobem.

Popis oceňovaných objektů

Budova čp.1807

Nemovitost čp.1807 je zapsána v katastru nemovitostí jako objekt bydlení. Stavba má jedno nadzemní podlaží, podle skutečného způsobu užívání se jedná o halu občanské vybavenosti užívanou převážně pro výrobu, opravy a údržbu.

Hala čp.1807 má trámovou nosnou konstrukci, obvodové stěny jsou hrázděné, dozdívky mají tloušťku 15 cm. Základy bez izolace, vazníková střecha pokrytá svařovanými živičnými pásy na plném bednění, klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů úplné, bleskosvod je osazen. Vstupní dveře dvoukřídlé palubkové, vnitřní hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, v menším rozsahu původní dveře rámové náplňové do zárubní dřevěných, okna dřevěná zdvojená opatřená mřížemi. Vnější omítky hrubé vápenné, na části pohledových ploch původní spárované hrázděné zdivo, na západní a jižní stěně dodatečná tepelná izolace a strukturovaná omítka. Vnitřní omítky vápenné hladké, v prostorách hygienických zařízení keramické obklady stěn. Podlahy betonové a lepené (PVC), stropy trámové s podhledy převážně zavěšenými (sádkokarton, palubky). Vytápění centrální teplovodní, dvěma nezávislými kotli na plyn (v době prohlídky oba kotle poškozené a nefunkční), radiátory ocelové a litinové, příprava teplé užitkové vody elektrickými bojlerů. V objektu je proveden rozvod motorového a světelného proudu, studené a teplé vody, kanalizace je přes výtlačnou jímku zaústěna do veřejného řádu. Hygienické vybavení umyvadla a sprchy, záchody splachovací.

V dispozici budovy jsou dílny, šatny, umývárny, záchody, příruční sklady, kotelna ÚT. V malém přístavku u jižní stěny je sklad, užívaný též jako garáž a autodílna.

Podle dostupných podkladů byla hala postavena kolem roku 1910, stáří ke dni ocenění je tedy uvažováno cca 100 let. Stavebně-technický stav je s ohledem na stáří haly uspokojivý, stavba byla v průběhu minulého století několikrát opravována a modernizována.

Příslušenství budovy tvoří venkovní úpravy – přípojky inženýrských sítí. Příslušenství není rozsáhlé, není samostatně obchodovatelné, vlastnictví sítí nebylo dokladově ověřeno.

VÝPOČET POMOCNÝCH HODNOT PRO NÁVRH CENY OBVYKLÉ

Věcná hodnota

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

Stanovení věcné hodnoty budovy čp.1807

Obestavěný prostor:	2 750 m ³
Zastavěná plocha:	750 m ²
Podlahová plocha :	570 m ²

Výpočet reprodukční ceny :

CZ-CC	1274
	Haly ostatní jinde neuvedené

Základní hodnota :	5 590 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	5 872 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty :	0,7250
Výchozí hodnota jednotková :	4 257 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota celková :	11 706 750
Reprodukční cena celková :	11 707 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty :

Opotřebení :	analytické
Stáří :	Dle textu
Míra opotřebení :	71,71 %
Věcná hodnota jednotková :	1 204 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výpočet :	1 204 * 2 750 = 3 311 000

Věcná hodnota : **3 311 000 Kč**

Stanovení věcné hodnoty pozemku

Pozemek má pravidelný obdélníkový půdorys s vyznačením přístavků u jižní hranice (viz kopii z katastrální mapy v příloze), je zcela zastavěn halou čp.1807. Napojení na inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn, slaboproud) je provedeno, přístup z místní komunikace se zpevněným povrchem je zajištěn. Město Ústí nad Labem nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, věcná hodnota je proto stanovena podle platného oceňovacího předpisu, kterým je zákona č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) a jeho prováděcí vyhláška č.450/2012 Sb. Podle tohoto předpisu činí cena za 1 m² pozemku zastavěného halou daného typu cca 2100 Kč.

Plocha pozemku :	751 m²
Celková hodnota :	1 577 000 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty :

Věcná hodnota je stanovena jako reprodukční cena stavby, 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 nespécifikovaného příslušenství (podmiňujících investic) je stanovena v souladu s metodikou České komory odhadců majetku ve výši 4 % hodnoty hlavního objektu.

Stavba	3 311 000 Kč
Příslušenství	132 000 Kč
Pozemek	1 577 000 Kč
Celkem	5 020 000 Kč

Výnosová hodnota objektu

Výpočet výnosové hodnoty objektu vychází z předpokladu pronájmu pronajímatelných prostor stavby – kanceláří, dílen a skladů, do pronajímatelných prostor nejsou zahrnuty plochy technického zázemí, komunikačních prostor a sociálního zařízení. Údaje o výši nájemného jsou převzaty z aktuální nájemní smlouvy – část stavby (jedna učebna a sklad) je v době ocenění pronajata, nájemné

za uvedené prostory činí v přepočtu na pronajatou plochu 165 korun za 1 m² a rok. Pro posouzení objektivit výše nájemného byly zjišťovány nabídky pronájmu kanceláří, skladů a dílenských prostor v areálu Západního nádraží, nabídka je poměrně široká a ceny se pohybují od 120 do 700 korun za 1 m² a rok. Nájemné je v daném případě neúměrně nízké, reálně dosažitelnou hodnotu odhaduji mírně pod průměrem zjištěného rozmezí, konkrétně na 300 Kč/m². Riziko výpadku výměru nájemného je v místě značné (zohledněno koeficientem úpravy výnosů).

Název	Plocha (m ²)	Kč/m ² /rok	Koef.	Nájemné
Hala čp.1807	570	300	0,7	119 700

Příjmy z pronájmu :	119 700 Kč
Obhospodařovací náklady 40 % :	47 880 Kč
Stabilizovaný roční výnos	71 820 Kč
Míra kapitalizace :	9,00 %
Výpočet :	$100 * 71\,820 / 9,00 = 798\,000$
Výnosová hodnota :	798 000 Kč

Výnosová hodnota	798 000 Kč
------------------	------------

Porovnávací hodnota objektu :

V databázi zpracovatele není údaj o prodeji porovnatelného objektu v Ústí nebo blízkém okolí. Z nabídek realitních kanceláří vyplývá, že prodej komerčních objektů srovnatelné velikosti a umístění probíhá jen ojediněle, nabídka komerčních objektů výrazně převyšuje poptávku. Velmi podobná budova v areálu nádraží Děčín-Podmokly, s užitnou plochou cca 320 m² je prodávána za 800 tisíc korun (2500 Kč/m²), ale s budovou je současně prodáváno cca 1800 m² pozemků. V areálu Západního nádraží nabízejí firmy spojené se železniční dopravou (České dráhy, ČD Cargo, Správa železniční dopravní cesty) aktuálně dvacet různých stavebních objektů – administrativní budovy, sklady, dílny, garáže zděné i ocelové, otevřené skladovací přístřešky a další příslušenství – přípojky sítí, žumpy, zpevněné plochy, rampy. Jedna z nabídek zahrnuje 15 staveb s příslušenstvím a pozemky o výměře cca 3500 m², cena 5,1 miliónu korun (1700 Kč/m²), druhá nabídka zahrnuje pět stavebních objektů s příslušenstvím a cca 1000 m² pozemků, cena 2,3 miliónu korun (2300 Kč/m²). Objekty jsou vesměs ve špatném technickém stavu, delší dobu nevyužívané a neudržované, ale jsou nabízeny včetně pozemků tvořících odstavné a manipulační plochy. Přepočet nabídkových cen na celkovou užitnou plochu (včetně započtení podílu hodnoty příslušenství a pozemků) se pohybuje ve velmi malém rozmezí kolem 2000 korun za 1 m². Oceňovaná budova má dostatečně velké provozní prostory i dostatečné zázemí administrativní, sociální a skladové, ale intenzita využití je velmi nízká, předpoklad úplného pronájmu všech vnitřních prostor nereálný. Vnitřní vybavení je na nízké úrovni, umístění je problematické, architektonická hodnota budovy, její vzhled i stavební provedení nejsou nijak reprezentativní. Porovnatelnou hodnotu odhaduji ve výši průměru zjištěného rozmezí, tj. cca 2000 korun za 1 m² užitných ploch.

Výpočet :

$$570 \text{ m}^2 * 2000 \text{ Kč/m}^2 = 1\,140\,000 \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota	1 140 000 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 příliš často. Nabídka komerčních objektů v lokalitě převyšuje poptávku, ceny jsou sjednávány individuálně a jsou relativně nízké, prodeje probíhají zpravidla v dlouhém časovém horizontu. Při respektování uvedených obecných zásad, zvážení všech specifik trhu s nemovitostmi v dané lokalitě i specifik oceňovaného majetku jsem dospěla k názoru, že obvyklou cenu nejspíše vyjadřuje hodnota stanovená metodou porovnávací, přestože porovnání je do značné míry nepřímé. Věcná hodnota je zřejmě příliš vysoká a nebude případným zájemcem o koupi respektována, výnosová hodnota je ovlivněna nízkou technickou úrovní a problematickým umístěním budovy, při vyšší intenzitě využití by se cena nepochybně zvýšila. Celkové postavení nemovitosti na trhu hodnotím jako problematické. Budova není nijak reprezentativní, vnitřní vybavení je zastaralé a omezeně funkční, stavebně-technický stav je zhoršený. Umístění je problematické s ohledem na komplikovaný příjezd, navíc přístupové komunikace i odstavné a manipulační plochy kolem haly jsou ve vlastnictví právnické osoby (obchodní společnosti), přístup a příjezd není zajištěn služebností. Výměra pozemku neumožňuje jakýkoli další rozvoj, parkovací možnosti v bezprostřední blízkosti budovy jsou problematické.

Silné stránky nemovitosti :

- okraj zástavby krajského města
- blízkost dálnice a frekventovaných komunikací

Slabé stránky nemovitosti :

- problematický příjezd přes pozemky jiného vlastníka
- napojení na inženýrské sítě ve vlastnictví obchodní společnosti
- problematické parkování v bezprostřední blízkosti budovy
- zhoršený technický stav budovy i vnitřního vybavení

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Hala čp.1807	5 020 000	798 000	1 140 000	1 140 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – objektu bydlení čp.1807 s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. Ústí nad Labem.

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

1 140 000,-- Kč

Slovy: Jedenmiliónjednostočtyřicettisíc korun českých

V Mostě dne 11.září 2013

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.4.1979, čj.Spr.1476/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro ceny nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7670/110/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.