

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5080/328/14

o ceně stavební parcely č.517, jejíž součástí je stavba č.p.541 (zapsaná v katastru nemovitostí jako rodinný dům) a stavební parcela č.518/1 (dle geometrického plánu), jejíž součástí je stavba č.p.605 (zapsaná v katastru nemovitostí jako rodinný dům) v katastrálním území a obci Trmice, okres Ústí nad Labem.



Objednavatel posudku:

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

Posudek vypracoval:

Ing.Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6

Účel posudku:

Zjištění obvyklé (tržní) ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.303/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.10.2014.

Oceněno ke dni:

8.října 2014

Posudek byl vypracován ve 3 písemných vyhotoveních a v jednom vyhotovení na elektronickém nosiči dat, z nichž 2 písemná a jedno elektronické vyhotovení obdrží objednatel a 1 písemné vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran textu a přílohy.

V Praze, dne 17.října 2014

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná budova s uvedenými pozemky je umístěna na okraji souvislé zástavby města Trmice, v Dělnické ulici. Budova má dvě čísla popisná a původně byla určena k rodinnému bydlení, tomu odpovídá zápis v katastru nemovitostí i dispoziční řešení stavby – původně rodinný dvojdomek, ve kterém byly ve vnitřní dělicí stěně probourány dveřní otvory, byly provedeny drobné dispoziční změny a všechny vnitřní instalace byly provedeny jako společné (elektroinstalace, ústřední vytápění, datová síť, příprava teplé užitkové vody), z původního vybavení bylo zachováno pouze oddělené měření spotřeby vody pro každou polovinu domku. Dělnická ulice je průmyslovou zónou města – v místě jsou převážně výrobní a skladové objekty s potřebným administrativním a skladovým zázemím, v bezprostřední blízkosti oceňované budovy je velká teplárna, sklad posypových materiálů pro správu a údržbu silnic, oceňovaná budova je umístěna pod tělesem rychlostní komunikace (dálnice D8). Původní rodinné domky v ulici byly vesměs rekonstruovány a slouží jako administrativní budovy soukromých firem. Budova byla postavena kolem roku 1930, původně jako dvojdomek určený pro rodinné bydlení. V nezjištěné době (pravděpodobně kolem roku 1950) došlo ke změně užívání – stavba byla užívána jako zařízení staveniště při výstavbě městské teplárny, později jako administrativní a sociální zázemí (dispečink, šatny, umývárny) správy a údržby silnic. V současné době je stavba bez využití, asi dva roky je zcela prázdná. S ohledem na umístění stavby se původní způsob užívání (bydlení) jeví jako málo vhodný, rušivé vlivy z okolní zástavby i rychlostní komunikace jsou značné.

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (stavby a pozemky) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), správa nemovitostí byla svěřena příspěvkové organizaci Správa a údržba silnic Ústeckého kraje (IČO 00080837). Část „C“ výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu – vlastnické právo není omezeno. Přístup a příjezd k oceňované stavbě a parcelám vede z Dělnické ulice (z pozemkové parcely č.499/1), pozemek je ve vlastnictví města Trmice.

Město Trmice má podle údajů Českého statistického úřadu cca 3200 trvale žijících obyvatel, infrastruktura je na dobré úrovni – v místě je městský úřad, pošta, základní škola, střední škola, zdravotnický obvod, úřadovna policie. K dispozici je základní síť obchodů a služeb, restaurace, sportoviště, zámek. Inženýrské sítě v obci zahrnují rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Město je prakticky stavebně srostlé s krajským a statutárním městem Ústí nad Labem, do Trmic zajíždí městská hromadná doprava (autobusy).

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Trmice, list vlastnictví č.216 vydaný Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, pracoviště Most dne 13.10.2014 (částečný výpis)
- Kopie katastrální mapy příslušné části k.ú. Trmice
- Projektová dokumentace stavby „Rekonstrukce domu 6/605 a 8/541 ul.Dělnická Trmice“ ze srpna 2004
- Místní šetření znalce se zjištěním současného stavu dne 8.10.2014 za přítomnosti Ing.Sýkory, zástupce Správy a údržby silnic Ústeckého kraje, p.o.
- Údaje realitních kanceláří a serverů
- Vlastní databáze znalce

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.216 pro k.ú. a obec Trmice zapsán:

Ústecký kraj (IČ 70892156)
Velká hradební 3118/48
400 01 Ústí nad Labem

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má:

Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace (IČ 00080837)
Ruská 260/13
417 03 Dubí-Pozorka

1.4 Přílohy posudku

LV
Fotodokumentace
Katastrální mapa
Geometrický plán
Mapa oblasti

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemky

K oceňované budově patří stavební parcely č.517 a parc.č.518/1 (výměry pozemků převzaty z geometrického plánu). Pozemky ohraničují stavbu, jejich výměra a konfigurace neumožňuje další rozvoj nemovitosti. Pozemky jsou mírně svažité k jihu, přístupné ze zpevněné veřejné komunikace, je provedeno napojení na vodovod, elektřinu a přívod páry, napojení na veřejnou kanalizaci je v místě možné. Okolní zástavba má silné rušivé vlivy (teplárna, rychlostní komunikace), docházkové vzdálenosti za službami a obchody jsou příznivé, zastávka městské hromadné dopravy (autobus) je asi 300 m od budovy. Do kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění je zahrnuta pouze plocha pozemků skutečně zastavěná budovou č.p.541/605.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Trmice
Název okresu: Ústí nad Labem

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	II. Obec sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č.1	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,320,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 658,73 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 0,800$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,540$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,432$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 284,5714 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
517	zastavěná plocha	67	19 066,28
518/1	zastavěná plocha	72	20 489,14
	Součet:	139	39 555,42

Pozemky (pro výpočet výnosové hodnoty) – určená cena: **39 555,42 Kč**

2.2 Budova č.p.541/605 na pozemku č.parc.517 a 518/1

Oceněno kombinací nákladového a výnosového způsobu podle §§ 12 a 31 vyhlášky. Do tohoto ocenění se nepromítají vlivy indexů trhu a polohy – výsledná hodnota je věcnou cenou.

2.2.1 Popis

Hlavním oceňovaným objektem je budova zapsaná v katastru nemovitostí jako dva rodinné domky. Stavebními úpravami byly oba původní domky komunikačně i technologicky zcela propojeny, celá stavba sloužila pro administrativu. Protože skutečnost je v rozporu se zápisem, je ocenění provedeno podle skutečného způsobu užívání (viz § 3, odst.2 zákona č.151/1997 Sb. – zákon o oceňování majetku, v platném znění). Budova má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, sedlovou střechu s polovalbami na obou štítových stěnách. Nosné konstrukce jsou vyzdívané, v suterénu z kamene, v nadzemní části z cihel, tloušťka nosného zdiva 45-60 cm. Základy jsou betonové, bez izolace proti zemní vlhkosti, krov je pokrytý osinkocementovými šablonami na plném bednění, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu úplné, bleskosvod je osazen. Fasáda hladká s akrylátovým nátěrem, bez venkovních obkladů, okna plastová, dveře vstupní palubkové, vnitřní hladké plné do ocelových zárubní. Stropy rovné, v suterénu bez podhledu, v nadzemních podlažích podhledy omítané nebo zavěšené (sádrokarton). Vnitřní omítky vápenné štukové, v prostorách kuchyní a na hygienickém vybavení keramické obklady stěn. Podlahy suterénu betonové a cihelné,

v přízemí a v I.patře v prostorách kanceláří a kuchyní lepené textilie (zátěžový koberec), ve skladu a v archivu PVC, v prostorách hygienického vybavení keramické dlažby. Schodiště v obou původních částech stavby, do suterénu betonová, do I.patře teracové schody, do podkrovního prostoru rovněž schody betonové. Vytápění centrální teplovodní, zdrojem tepla je protiproudý výměník umístěný v suterénu budovy, napojený na zdroj vysokotlaké páry mimo objekt, příprava teplé užitkové vody elektrickým bojlerem umístěným rovněž v suterénu. Celá otopná soustava byla původně propojena s budovou č.p.537, umístěnou na protější straně ulice, pomocí topného kanálu, propojení je údajně funkční, ale není užíváno. V budově je proveden rozvod světelné a motorové elektřiny, studené a teplé vody, datové sítě, kanalizace je zaústěna do nepropustné jímky (napojení na veřejnou kanalizaci je v místě možné, rozvod plynu v Dělnické ulici není). Koupelna v přízemí vybavena sprchovým koutem, záchod v přízemí splachovací, s umyvadlem, v I.patře záchod stejný, na stěně v předsíni patra osazeno umyvadlo. Kuchyně v obou podlažích jsou bez vybavení, jsou provedeny jen keramické obklady a koncové body pro napojení spotřebičů (voda, elektřina).

Původní rodinný domek (dvojdomek) byl postaven kolem roku 1930, stáří je odhadováno na 85 let. V průběhu let 2004-2005 byla provedena celková rekonstrukce stavby, spojená s výměnou a modernizací vnitřního vybavení. Byly vyměněny všechny vnitřní instalace (voda, kanalizace, elektřina, vytápění), nově byl pořízen rozvod počítačové sítě, byly odstraněny vnější i vnitřní omítky a stropní podhledy, byly vybourány všechny dveře i okna včetně zárubní. Podlahy byly v obytných místnostech (kancelářích) vyrovnány položením OSB desek na stávající prkna, v ostatních místnostech betonovou mazaninou, v předsíních byly ponechány původní vrstvy litého teraca. Vnitřní povrchy byly opatřeny novými omítkami a keramickými obklady, stropní podhledy byly sníženy sádkkartonem. Na podlahy byly položeny nové nášlapné vrstvy (zátěžový koberec, PVC, keramické dlažby). Koupelny a WC byly vybaveny novými zařizovacími předměty, byly osazeny nové dveře vstupní i vnitřní a nová plastová okna.

Stavebně-technický stav objektu je s ohledem na stáří dobrý, na stavbě nejsou závady, které by omezovaly její užívání, pouze v suterénu je viditelná vlhkost omítek a stěn – svislá izolace suterénního zdiva pravděpodobně nebyla provedena nebo je neúčinná. Vlhkost postupně proniká do vyšších podlaží - budova není pravidelně větrána a vytápěna, v přízemí je již pronikání vlhkosti nad podlahovými lištami zcela patrné.

Dispoziční uspořádání:

V suterénu budovy jsou sklady, výměník tepla s rozvodnou a místnost s bojlerem. V přízemí je u východního štítu přistavěné zádveří, koupelna, dva samostatné záchody, dvě kanceláře, zasedací místnost, hala (kuchyňka) a spisovna (archiv). V I.patře je chodba, záchod, kuchyňka, čtyři kanceláře a ústředna (rozvodna slaboproudu). V podkrovním prostoru je jen půda, rozdělená příčně požární zdí.

2.2.2 Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,097

2.2.3 Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
suterén	2,47 m	9,10×14,65	=	133,32 m ²
přízemí	3,60 m	4,25×1,50+9,10×14,65	=	139,69 m ²
I.patro	3,20 m	9,10×14,65	=	133,32 m ²
Součet:	9,27 m			406,33 m ²

Celkem jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží.

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	3,10 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	135,44 m ²

2.2.4 Obestavěný prostor (OP):

spodní stavba	133,32×2,57	=	342,63 m ³
vrchní stavba	133,32×3,60+6,38×3,90	=	504,83 m ³
zastřešení	133,32×4,10/2	=	273,31 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 120,77 m ³

2.2.5 Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 8,20 %	-	0,0443
Podstandard			
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,20 %	-	0,0020
Chybí			
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	-	0,0140
Chybí			
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,90 %	-	0,0590
Chybí			

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,8807**

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 807,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9687	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9774	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8807	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0970	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 608,89 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 1 120,77 m ³ × 4 608,89 Kč/m ³	=		5 165 505,65 Kč

2.2.6 Výpočet opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 85 roků

Opotřebení: 45,000 %

Odpočet opotřebení: 5 165 505,65 Kč × 45,000 %	-	2 324 477,54 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	2 841 028,11 Kč

2.2.7 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32

V době ocenění není popsána nemovitost pronajímána, ale s ohledem na charakter a umístění nemovitosti je pronájem reálně možný. Obvyklá výše nájmu za komerční (administrativní) prostory se pohybuje v Trmicích od 550 do 1100 Kč za 1 m² a rok. S ohledem na specifika oceňované nemovitosti a kvalitu pronajímatelných prostor je dosažitelné nájemné stanoveno v úrovni bližší horní hranici zjištěného rozmezí, tedy na 1000 Kč/m² a rok. V budově je celkem 168 m² pronajímatelných (komerčních) ploch, do pronajímatelných ploch nejsou zahrnuty plochy společných chodeb a technického zázemí budovy.

budova č.p.541/605

Výměra pronajaté plochy:	168,00 m ²		
Jednotkové nájemné:	1 000,- Kč/m ²		
Roční nájemné:	$168,00 \text{ m}^2 \times 1 000,- \text{ Kč/m}^2$	=	168 000,- Kč

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %:			67 200,- Kč
Stavba i pozemek má stejného vlastníka – nájemné se sníží o 5 % ceny pozemku			
Cena zastavěné části pozemku:	39 555,42 Kč		
Snížení nájemného ve výši 5 % z ceny pozemku:		+	1 977,77 Kč
Odpočet ročního nájemného celkem:			69 177,77 Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné:	168 000,- Kč – 69 177,77 Kč	=	98 822,23 Kč
Účel užití stavby: Nemovitě věci pro administrativu			
Míra kapitalizace: 6,5 %			
+0,5 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy u staveb oceňovaných podle § 31 odst. 1 písm. b) a c)		/	7,00 %
Cena určená výnosovým způsobem (CV):			1 411 746,14 Kč

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: D – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti			
Cena určená nákladovým způsobem (CN):		=	2 841 028,11 Kč
Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,10 \times CV - CN $			

Cena určená kombinací nákladového a výnosového způsobu:	1 554 674,34 Kč
--	------------------------

2.2.8 Výpočet ceny pozemků pro rekapitulaci administrativní ceny

K oceňované budově patří stavební parcely č.517 a č.518/1 (výměry pozemků převzaty z geometrického plánu). Pozemky ohraničují stavbu, jejich výměra a konfigurace neumožňuje další rozvoj nemovitosti. Pozemky jsou mírně svažité k jihu, přístupné ze zpevněné veřejné komunikace, je provedeno napojení na vodovod, elektřinu a přívod páry, napojení na veřejnou kanalizaci je v místě možné. Okolní zástavba má silné rušivé vlivy (teplárna, rychlostní komunikace), docházkové vzdálenosti za službami a obchody jsou příznivé, zastávka městské hromadné dopravy (autobus) je asi 300 m od budovy.

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	II. Obec sousedí s městem dle tab.1	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost	0,95

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,320,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 658,73 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 0,800$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,540$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,432$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 284,5714 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
517	zastavěná plocha	210	59 759,99
518/1	zastavěná plocha	128	36 425,14
	Součet:	338	96 185,13

Pozemky – určená cena:

96 185,13 Kč

3. REKAPITULACE

1) Pozemky	96.185,13 Kč
2) Budova č.p.541/605 (kombinace nákladového a výnosového ocenění)	1.554.674,34 Kč
Zjištěná výsledná cena	1.650.859,47 Kč
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	1.650.860,- Kč

Slovy: Jedenmilionšestsetpadesáttisícosmsetšedesát Kč

V Praze, dne 17.října 2014

.....
vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Věcná hodnota (administrativní bez vlivu koeficientů trhu a polohy pp)

4.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez pp
1.	Pozemky	222651.00
2.	Budova č.p.541/605 (nákladově)	2841028.00
Celkem zjištěná cena bez pp		3063679.00
Věcná hodnota - administrativní bez pp		Cena celkem Kč 3.064.000,-

4.2 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je definována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Výnosová metoda je součtem všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto příjmy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Příjem z nemovitosti je počítán z nájemného, ze kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti.

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby včetně pozemku a staveb tvořících příslušenství.

V době ocenění není popsána nemovitost pronajímána, ale s ohledem na charakter a umístění nemovitosti je pronájem reálně možný. Obvyklá výše nájmu za komerční (administrativní) prostory se pohybuje v Trmicích od 550,- do 1100,- Kč/m²/rok. S ohledem na specifika oceňované nemovitosti a kvalitu pronajímatelných prostor je dosažitelné nájemné stanoveno v úrovni bližší horní hranici zjištěného rozmezí, tedy na 1000 Kč/m² a rok. V budově je celkem 168 m² pronajímatelných (komerčních) ploch, do pronajímatelných ploch nejsou zahrnuty plochy společných chodeb a technického zázemí budovy. Riziko výpadku výměru nájemného je v místě značné (zohledněno uvažovaným procentem pronajímatelnosti). Míra kapitalizace je stanovena ve výši 8 %.

4.2.1 Výměry a nájemné

Prostor	Plocha m ²	Nájemné Kč/rok
Budova č.p.541/605	168.00	168.000,-
Podlahová plocha a nájemné celkem	168.00 m ²	168.000,-

4.4.2 Výpočet

Roční nájemné (příjmy) z budovy	= Kč	168.000,-
Uvažovaná pronajímatelnost 80 %	= Kč	134.400,-
Roční nájemné (příjmy) z nemovitostí po úpravě	= Kč	134.400,-
Snížení o 40 %	- Kč	53.760,-
Roční výše nákladů celkem 40 % příjmů	= Kč	53.760,-
Výsledné roční upravené nájemné činí (N)	= Kč	80.640,-
Míra kapitalizace p = 8 %		
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, CV = N/p x 100	= Kč	1.008.000,-
Výnosová hodnota	Cena celkem Kč	1.008.000,-

Srovnávací hodnota

Výsledky dosažené výše uvedenými metodami stanovení hodnoty nemovitosti dávají pouze teoretické „mantinely“, ve kterých by se skutečná hodnota měla pohybovat. Metoda porovnání je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Z těchto důvodů by byla tato metoda nejlepší možnou metodou stanovení obecné ceny nemovitosti, jelikož udává nej přesnější obraz o skutečně obchodovaných případech porovnatelných nemovitostí.

Metoda porovnání tržních hodnot může být velmi dobrým vodítkem pro konečný návrh obvyklé ceny, neboť nabídkové ceny realitních kanceláří jsou tvořeny v podmínkách, kde jsou ceny obvyklé již známy a proto v převážné většině případů situaci na trhu respektují.

Pokud není známa prodejní cena nemovitosti, je při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kancelářemi. Nabídkové ceny realitních kanceláří však nejsou ještě skutečnými prodejními cenami, proto je nutné počítat u některých cen s určitým nadhodnocením.

Prodeje objektů pro administrativu jsou v Trmicích zcela ojedinělé. V databázi zpracovatele je údaj o uskutečněném prodeji srovnatelného objektu v Dělnické ulici. Jedná se o původní rodinný dům, rekonstruovaný na administrativní zázemí stavební firmy. Objekt má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, v podkroví je vestavěna bytová jednotka s úplným příslušenstvím. Budova má větší podlahovou plochu (285 m²) i plochu pozemků (774 m²), v příslušenství je garáž a sklady, technický stav srovnatelný, dosažená prodejní cena 2,4 miliónu Kč. V blízkém okolí, zejména v průmyslové a komerční zóně Ústí nad Labem a Předlic jsou nabízeny k prodeji objekty vesměs podstatně větší, s komerčními plochami od tří set až do několika tisíc metrů čtverečních. Přepočtení nabídkových cen na užitnou plochu staveb se pohybuje v širokém rozmezí od 6000,- do 9000,-Kč/ 1 m² podlahové plochy stavby, přičemž u staveb menších (s menší komerční plochou) je poměr ceny k ploše výrazně příznivější.

S ohledem na zápis v katastru i na velikost stavby bylo porovnání vztaženo i na nabídku rodinných domů (objektů bydlení), nabízené objekty jsou v lepší poloze, ale mají vesměs horší technický stav, nabídky za domy srovnatelných rozměrů se pohybují kolem částky 1,5 miliónu Kč, to je přibližně 9000 Kč/m² užitné plochy. Porovnatelnou hodnotu odhaduji s ohledem na specifika oceňovaného majetku (umístění, velikost, vzhled, vybavení, technický stav) blíže horní hranici zjištěného rozmezí, konkrétně na 8500 Kč/m².

Lokalita	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
Trmice Dělnická	285	774	2 400 000	8 421	
<p>Konstrukčně a vzhledově identický dům, poněkud větší, v dobrém technickém stavu. Užíván zčásti pro bydlení, volné prostory slouží jako komerční prostory (kanceláře). V příslušenství garáž, větší upravený pozemek.</p>					
Trmice Za humny	210	180	1 350 000	6 429	
<p>V ulici Za humny, poněkud blíže centru města je prodáván patrový řadový dům srovnatelné velikosti, s velmi malým pozemkem. Technický stav dobrý, dva byty s úplným příslušenstvím. Vnitřní vybavení neúplné – nedokončená rekonstrukce.</p>					
Trmice Ke střelnici	170	1009	1 500 000	8 824	
<p>Rodinný dům z přelomu 19. a 20.století, v devadesátých letech přestavěný na administrativní a obchodní prostory. Velmi dobrý technický stav, vysoká úroveň vnitřního vybavení (klimatizace, elektronické zabezpečení). V příslušenství garáže, udržovaná zahrada. Omezená kapacita přístupové komunikace.</p>					

Objekt číslo	UP m2	Pozemek m2	Celk. cena Kč	Koef.vybav. 0,80-1,20	Koef.pohy. 0,80-1,20	Koef.poz. 0,80-1,20	Zdroj RK, prod.c	Cena/UP Kč
1	285	774	2 400 000	1,05	1,00	0,95	1,00	8 400
2	210	180	1 350 000	1,20	1,00	1,05	0,95	7 696
3	170	1009	1 500 000	1,00	1,20	0,95	0,95	9 556

Oceňovaná nemovitost

č.p.541/605	168	338	1 411 200	1,00	1,00	1,00	1,00	8 400
-------------	-----	-----	-----------	------	------	------	------	-------

4.4 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného nebo porovnatelného 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 jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Z předchozího odstavce vyplývá, že skutečná „tržní“ cena se tvoří až v okamžiku realizace nemovitosti na trhu, tj. při konkrétním prodeji a koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

Úroveň obecných cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za nemovitosti srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Přívlastek „obecná“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství hodnot přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska prodeje a koupě, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a užívání nemovitosti z hlediska jejího užitku pro určitou osobu, ať již fyzickou nebo právnickou.

4.4.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	1.650.860,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	3.064.000,-
Výnosová hodnota	= Kč	1.008.000,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	1.411.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	1.400.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	1.400.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Věcná hodnota (časová cena)	3.064.000,- Kč
2) Výnosová hodnota	1.008.000,- Kč
3) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1.411.000,- Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	1.400.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

V Praze, dne 17.října 2014

.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.11.1995, č.j.Spr.5286/95, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod číslem 5080/328/14.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.