

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.7566/006/13

O ceně objektu občanské vybavenosti (dle zápisu v katastru nemovitostí rodinných domů čp.541 a čp.605), včetně příslušenství a stavebních parcel č.517 a 518/1 (dle geometrického plánu) v katastrálním území Trmice, obec Trmice a okres Ústí nad Labem.



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 : 17.1.2013

Počet vyhotovení : 3
Počet stran textu : 10
Počet stran příloh : 5

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.541/605
 - 1.6.2 Příslušenství
 - 1.6.3 Pozemky

2. Výpočet pomocných hodnot pro stanovení ceny obvyklé

- A. Věcná hodnota nemovitosti
 - A.1 Stanovení věcné hodnoty staveb
 - A.2 Stanovení věcné hodnoty pozemků
 - 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 objektu občanské vybavenosti čp.541 a 605, včetně příslušenství, venkovních úprav a pozemků č.parc.517 a 518/1 (dle geometrického plánu) k.ú. Trmice, zapsaných na LV č.216 pro k.ú. a obec Trmice.

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 vyhotovený dálkovým přístupem dne 9.1.2013, list vlastnictví č.216 pro k.ú. Chomutov I a obec Chomutov
- geometrický plán pro rozdělení pozemku ze dne 12.7.2012, číslo plánu 1289-294/2012, včetně výkazu výměr
- kopie katastrální mapy k.ú. Trmice
- projektová dokumentace stavby „Rekonstrukce domu 6/605 a 8/541 ul.Dělnická Trmice“ ze srpna 2004
- skutečnosti a výměry zjištěné během místního šetření provedeného dne 14.1.2013
- Lexikon obcí ČR – ČSÚ 2012
- 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. 2012
- Metodický pokyn České komory odhadců majetku pro tržní oceňování nemovitostí
- vlastní databáze znalce

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Bližší údaje o nemovitosti

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 dělící 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 rekolaudovány a slouží jako administrativní budovy soukromých firem.

Specifické podmínky lokality

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).

Způsob užívání

Budova byla postavena kolem roku 1930, původně jako dvojdomek určený pro rodinné bydlení. V nejištěné 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.

Vlastnictví

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.

Popis jednotlivých oceňovaných objektů

Budova čp.541/605

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). 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.patry 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 čp.537, umístěnou na protější straně ulice, pomocí topného kanálu, propojení je údajně funkční, ale není užíváno. V budově je proveden rozvod motorového a světelného proudu, 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. Rozvodna slaboproudu v I.patře je vybavena rozvodnou skříní Knurr Server Rack (typ 41U). Kuchyně v obou podlažích jsou bez vybavení, jsou provedeny jen keramické obklady a koncové body pro napojení spotřebičů (voda, elektřina).

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.

Původní rodinný domek (dvojdomek) byl postaven kolem roku 1930, stáří je odhadováno na 80 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 sádrokartonem. 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.

Příslušenství

Příslušenství hlavního stavebního objektu tvoří venkovní schody, žumpa, oplocení, přípojky sítí. Příslušenství není rozsáhlé, není samostatně obchodovatelné, na celkový návrh ceny nemá podstatný vliv.

Pozemky

K oceňované budově patří stavební parcely č.517 a č.518/1 (podle 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.

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.541/605

Obestavěný prostor:	1 250 m³
Zastavěná plocha (přízemí):	133 m²
Podlahová plocha (pronajímatelná):	168 m²

Výpočet reprodukční ceny :

JKSO	801.61
CZ-CC	Budovy pro řízení a administrativu 122 019
Základní hodnota :	Budovy administrativní ostatní 6 234 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	5 705 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty :	0,8645

Výchozí hodnota jednotková :	4 932 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota celková :	6 165 000 Kč
Reprodukční cena celková :	6 165 000 Kč

Opotřebení :	analytické
Stáří :	původní konstrukce cca 80 let, nové 7-8 let

Míra opotřebení :	40,68 %
Věcná hodnota jednotková :	2 953 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výpočet :	2 953 * 1 250 = 3 691 250

Věcná hodnota :	3 691 000 Kč
-----------------	---------------------

Stanovení věcné hodnoty pozemků

Pozemky tvoří funkční celek obdélníkového půdorysu (viz kopii geometrického plánu v příloze), jsou mírně, napojené na inženýrské sítě (vodovod, elektřina, pára) a přístupné z místní komunikace se zpevněným povrchem, ohraničené ploty.

Město Trmice nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, nabídka pozemků pro bytovou a komerční zástavbu je velmi omezená, pozemky připravené pro výstavbu (v dosahu inženýrských sítí) jsou nabízeny zcela ojediněle, nabídková cena u pozemků malých (do 1000 m²) se pohybuje ve

značném rozptylu od 300 do 800 korun za 1 m², přičemž vyšší ceny jsou dosahovány u pozemků pro zástavbu bytovou (rodinné domy). Kvalita oceňovaných pozemků je nízká, okolní zástavba omezuje variabilitu užívání, rušivé vlivy jsou velmi výrazné. Reálnou cenu pozemků odhaduji vzhledem k jejich výměře, zastavěnosti a intenzitě využití na 500 Kč/m² (za celkovou výměru danou geometrickým plánem funkčním celku).

Výpočet

Číslo	Popis	Plocha dle GP	Cena
517	Zastavěná plocha a nádvoří	210	105 000
518/1	Zastavěná plocha a nádvoří	128	64 000
	Celkem	338	169 000

Plocha pozemků celkem : **338 m²**

Celková hodnota : **169 000 Kč**

Pozemky v k.ú. Trmice - celkem :

Jednotková cena :	500 Kč/m ²
Celková hodnota :	169 000 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 (venkovních úprav) je stanovena v souladu s metodikou České komory odhadců majetku ve výši 4 % hodnoty hlavního stavebního objektu.

Stavba	3 691 000 Kč
Příslušenství	148 000 Kč
Pozemky	169 000 Kč
Věcná hodnota celkem	4 008 000 Kč

Výnosová hodnota objektu

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 korun za 1 m² a rok. S ohledem na specifika oceňované nemovitosti a kvalitu pronajímatelných prostor je dosažitelné nájemné stanoveno v úrovni orní hranice rozmezí, tedy na 1100 Kč/m² a rok.

Název	Plocha /m ² /	Kč/rok	Koef.	Nájemné Kč/rok
Kanceláře	168	184 800	0,900	166 320

Celkem				166 320
--------	--	--	--	---------

Výpočet výnosové hodnoty :

	%	Ze základu	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	0,00		166 320	
Daň z nemovitosti	0,15	3 691 000		5 537
Pojistné budov	0,10	3 691 000		3 691
Odpisy střešních - amortizace	0,80	3 691 000		29 528
Náklady na údržbu	0,25	3 691 000		9 228
Náklady provozní	0,20	3 691 000		7 382
Pronájem pozemku	0,00	3 691 000		0

Míra kapitalizace : **10,00 %**
 Stabilizovaný roční výnos 110 954
 Výpočet : $100 * 110 954 / 10,00 = 1 109 540$
 Výnosová hodnota : **1 110 000 Kč**

Výnosová hodnota	1 110 000 Kč
------------------	--------------

Porovnávací hodnota objektu :

Prodeje objektů pro administrativu jsou v Trmicích zcela ojedinělé. V databázi zpracovatele je aktuálně nabídka 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. 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. Přepočtené nabídkových cen na užitnou plochu staveb se pohybuje v širokém rozmezí od 7000 do 12000 korun za 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 korun, to je přibližně 12000 korun za 1 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 10400 Kč za 1 m².

Výpočet :

$$168 \text{ m}^2 * 10400 \text{ Kč/m}^2 = 1 747 200$$

Porovnávací hodnota	1 747 000 Kč
---------------------	---------------------

Obvyklá cena

Obecně ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo osobní mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Závěr

S nemovitostmi daného typu se neobchoduje výrazně často. Nabídka srovnatelných objektů v místě a blízkém okolí je omezená, ceny jsou zcela individuální. 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, přestože porovnání je do značné míry nepřímé. Věcná hodnota je příliš vysoká a nebude případným zájemcem respektována, výnosová hodnota nevychází z reálných čísel, ceny pronájmu jsou korigovány řadou obtížně kvantifikovatelných faktorů. Celkové postavení nemovitosti na trhu je problematické. Stavební objekt je poměrně malý, variabilita jeho využití je omezená dispozicí i umístěním. Přístup a příjezd je bezproblémový, ale rušivé vlivy provozu okolní zástavby jsou významné. Technický stav budovy je poměrně dobrý, vnitřní vybavení bylo modernizováno a je na dobré úrovni.

Silné stránky nemovitosti :

- dobrý technický stav objektu
- příznivý vnější vzhled (pro reprezentaci firmy)
- dobrý přístup z veřejné komunikace
- možnost napojení na kanalizaci

Slabé stránky nemovitosti :

- poměrně malé vnitřní prostory, bez skladového zázemí
- omezené využití podzemních prostor – značná vlhkost
- velmi malý pozemek neumožňující rozvoj
- zdrojem vytápění vysokotlaká pára z teplárny

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Budova čp.541/605	4 008 000	1 110 000	1 747 000	1 750 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – budovy čp.541/605 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Trmice.

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

1 750 000,-- Kč

Slovy: Jedemiliónsedmsetpadesáttisíc korun českých

V Mostě dne 17.ledna 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 7566/006/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.