

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3842-171/14

aktualizace původního posudku č. 3485-210/13

O ceně budovy č.p. 9 a č. p. 196 na stavebních pozemcích č. 1128 a č. 1129 zastavěná plocha a nádvoří, stavebních pozemků č. 1128 zastavěná plocha a nádvoří a č. 1129 zastavěná plocha a nádvoří, pozemku č.1126/2 ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k.ú. Podmokly, obci Děčín, okrese Děčín.

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny v místě a v čase obvyklé pro potřeby dobrovolné dražby.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 1.10.2014 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 6.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z budovy č.p. 9 a 196 s příslušenstvím a pozemky v obci Děčín, katastrální území Děčín IV - Podmokly č , který si vyžádala společnost Top Credit a.s.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: budova
Adresa předmětu ocenění: Pivovarská 9, 196
40502 Děčín
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Děčín
Katastrální území: Podmokly
Počet obyvatel: 50 289
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **960,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.4.2014, 1.10.2014 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 2157 pro obec Děčín, katastrální území Děčín IV - Podmokly
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví:
výhradní
Vlastník pozemku: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví:
výhradní

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 nálezu na základě prohlídky.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je podsklepený objekt s původním využitím k bydlení, později k učňovskému školství, přesněji k internátnímu ubytování, teoretickému vyučování a odbornému výcviku. Takto

využíván do r. 2010. V současné době je bez využití zakonzervován.

Dále jsou předmětem ocenění pozemky - stavební parcely č. 1128 o výměře 191 m² a č. 1129 o výměře 368 m² a pozemek ostatní komunikace č. 1126/2 vzniklý rozdělením pozemku č. 1161 dle geometrického plánu č.3557-20/2013.

Děčín je okresní město Ústeckého kraje v současné době dle Lexikonu měst a obcí s 50289 obyvateli, veškerým vybavením, úřady a obchody. Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány v centru městské čtvrti Podmokly na levém břehu Labe mezi Pivovarskou ulicí a Jílovským potokem. Směrem od Teplic po Teplické po hlavní doprava na Pivovarskou na Ovčím můstku přes Jílovský potok. Za Ovčím můstkem doleva je vjezd do dvora příslušného objektu.

8. Obsah znaleckého posudku

A/ Vyhláškové ocenění:

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p. 9 a 196

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka vody

1.2.2. Přípojka kanalizace

1.2.3. Zpevněná plocha

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební parcela

2.2. Ostatní komunikace

B/ Cena obvyklá

1. Ocenění staveb

A. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu - bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,677$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,636$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. budova č.p. 9 a 196

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p. 9 a 196

Dispozice domu

Objekt sestává ze dvou odlišných částí. Hlavní budova (v ocenění označována jako 1. trakt) je přímo v ulici Pivovarská. Jedná se však o 2 čísla popisná kompaktního celku. Dva hlavní vchody. Levý hlavní vchod z pohledu z ulice je vstup do č. p. 196 a jedná se o vstup do 2/3 hlavní budovy. Pravý hlavní vchod je vstup do č. p. 9. Obě čísla popisná jsou průchozí v 1. a v 3. NP. Součástí č. p. 9 je další velmi členitá pasáž připojena směrem do dvora a k potoku (v ocenění označována jako 2. trakt). Obě části jsou průchozí. Níže jsou tyto dvě odlišné části objektu popisovány samostatně.

Hlavní budova (1. trakt)

1.PP

Ze severovýchodní strany nad terénem, z opačné strany pod úrovní pěší komunikace. Kotelna, sklepy.

NP

Učebny, obytné místnosti, sociální místnosti.

Jedná se o zděnou budovu s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažními. Základy jsou betonové izolované. Nosné zdivo je cihelné tl. 45 cm. Příčky cihelné tl 15 cm. Místnosti využívané co dílny a učebny jsou z chodby osvětleny stěnou z luxferů od výšky 2 m. Stropy trámové bedněné opatřené omítnutým rákosem. Schodiště je dvouramenné pravotočivé s mezipodestami, z nichž jsou vstupy na toalety. Z 1. PP do 1. NP jsou schodišťové stupně kamenné s nátěrem. Ostatní jsou teracové hlazené. Střeška sedlová. Nosná střešní konstrukce je dřevěný krov hambálkový, krytina je z osinkocementových šablon. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové. Stěny v učebnách obloženy sololitovými deskami do výšky 1,50 m. Podlahy v chodbách dlažba, v sociálních místnostech dlažba a na stěnách obklad, v ostatních místnostech linoleum. Malby zachovalé. Pouze ve 3. NP jsou poškozené zatékáním. Vnější omítky třívrstvé břízolitové. Okna jsou převážně dřevěná dvojitá jedno až tříkřídlá. Na čelní straně objektu jsou okna plastová. V 1. NP jsou všechna okna opatřena napevno zabudovanými mřížemi. Vstupní dveře jsou dřevěná částečně prosklená, ostatní dveře jsou dřevěná plná, všechna s ocelovými zárubněmi. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu funkční s narušeným nátěrem dosluhující. Bleskosvod.

Vedlejší budova (2. trakt)

Na severovýchodní straně je připojena k hlavní budově části č. p. 9. Dílny, sklad.

1. NP má jiný, větší půdorys než 2. NP. Základy jsou betonové izolované. Nosné zdivo je cihelné tl.

45 cm. Příčky cihelné tl 15 cm. Střecha plochá s mírným sklonem, nosná konstrukce trámová ocelová, krytina střešní asfaltový pás. Střecha 1. NP je opatřena třemi továrními zachovalými prosklenými světlíky. Je na ni možný přístup dveřmi z 2. NP. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové. Stěny v 2. NP jsou obloženy sololitovými deskami do výšky 1,70 m. Malby zachovalé. Podlahy v 1. NP jsou betonové včetně nášlapné vrstvy, v 2. NP jsou betonové s nášlapnou vrstvou z linolea. Vnější omítky třívrstvé břízlitové. Okna jsou dřevěná dvojitá jedno až tříkřídlá. V 1. NP jsou všechna okna opatřena napevno zabudovanými mřížemi. Vstupní dveře jsou dřevěná částečně prosklená, ostatní dveře jsou dřevěná plná, všechna s ocelovými zárubněmi. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu funkční s narušeným nátěrem dosluhující. Bleskosvod.

Celý komplex je napojen na inženýrské sítě elektro, vodovod, kanalizace a plyn. Topení bylo dříve ústřední s plynovým ohřevem.

Současný stav - nevyužíváním se zhoršuje technický stav budovy, především střechy a podkrovních místností.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: C. školy, univerzity a budovy pro výzkum
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1263

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	9,30*12,40+10,70*6,50+10,70*7,80	=	268,33
1.NP - 1. trakt	9,30*12,40+10,70*6,50+10,70*7,80	=	268,33
2.NP - 1 trakt	9,30*12,40+10,70*6,50+10,70*7,80	=	268,33
3.NP - 1. trakt	9,30*12,40+10,70*6,50+10,70*7,80	=	268,33
Půda	9,30*12,40+10,70*6,50+10,70*7,80	=	268,33
1.NP - 2.trakt	11,10*20,05	=	222,56
2.NP - 2.trakt	11,10*4,05+11,95*6,10	=	117,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	268,33 m ²	2,90 m	778,16
1.NP - 1. trakt	268,33 m ²	3,55 m	952,57
2.NP - 1 trakt	268,33 m ²	3,55 m	952,57
3.NP - 1. trakt	268,33 m ²	2,75 m	737,91
Půda	268,33 m ²	2,45 m	657,41
1.NP - 2.trakt	222,56 m ²	3,40 m	756,70
2.NP - 2.trakt	117,85 m ²	3,00 m	353,55
Součet	1 682,06 m²		5 188,87

Průměrná výška podlaží: PVP = $5\,188,87 / 1\,682,06 = 3,08$ m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 1 682,06 / 7 = 240,29 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní stavba	9,30*12,40+10,70*6,50+10,70*7,80*2,90	=	426,90 m ³
vrchní stavba - 1. trakt	9,30*12,40+10,70*6,50+10,70*7,80*9,85	=	1 006,95 m ³
zastřešení	9,30*12,40+10,70*6,50+10,70*7,80*2,45/2	=	287,11 m ³
vrchní stavba - 2. trakt	11,10*20,05*3,40+11,10*4,05+11,95*6,10*3,00	=	1 020,33 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	NP	426,90 m ³
vrchní stavba - 1. trakt	NP	1 006,95 m ³
zastřešení	NP	287,11 m ³
vrchní stavba - 2. trakt	NP	1 020,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 741,29 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce:	cihelné	S	50
2. Svislé konstrukce:	cihelné	P	50
3. Stropy:	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	P	50
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	P	50
5. Krytiny střech:	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	dvouramenné teracové	S	100
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah:	PVC a keramická dlažba	S	100
15. Vytápění:	plynové	S	50
15. Vytápění:	není	C	50
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100

21. Ohřev vody:	centrální ohřev vody	S	50
21. Ohřev vody:	není	C	50
22. Vybavení kuchyní:	standard	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy:	nejsou	C	100
25. Ostatní:	není	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce:	S	19,20	50	1,00	9,60
2. Svislé konstrukce:	P	19,20	50	0,46	4,42
3. Stropy:	P	11,10	100	0,46	5,11
4. Krov, střecha:	P	6,20	50	0,46	1,43
4. Krov, střecha:	P	6,20	50	0,46	1,43
5. Krytiny střech:	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody:	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění:	S	4,10	50	1,00	2,05
15. Vytápění:	C	4,10	50	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	1,60	50	1,00	0,80
21. Ohřev vody:	C	1,60	50	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy:	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	6,20	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,44
Koeficient vybavení K_4 :					0,7544

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$:	*	0,9475
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$:	*	0,9818
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7544

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0530
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 776,96
Plná cena: 2 741,29 m ³ * 3 776,96 Kč/m ³	=	10 353 742,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 111 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 111 / 135 = 82,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 82,2 % / 100)

* 0,178

Budova č.p. 9 a 196 - zjištěná cena

= **1 842 966,20 Kč**

Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 420,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 059,37**

Plná cena: 5,00 m * 1 059,37 Kč/m

= **5 296,85 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 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)

* 0,167

Přípojka vody - zjištěná cena

= **884,57 Kč**

Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 810,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2840

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 547,44
Plná cena: 5,00 m * 4 547,44 Kč/m	=	22 737,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

* **0,375**

Přípojka kanalizace - zjištěná cena = **8 526,45 Kč**

Zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 210,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 1 180,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2210

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **2 882,86**

Plná cena: 210,00 m² * 2 882,86 Kč/m² = **605 400,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* **0,200**

Zpevněná plocha - zjištěná cena = **121 080,12 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

budova č.p. 9 a 196	1 842 966,20 Kč
přípojka vody	884,57 Kč
přípojka kanalizace	8 526,45 Kč
zpevněná plocha	121 080,12 Kč
	1 973 457,34 Kč

Nákladové ceny - celkem = **1 973 457,34 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
Výnosy celkem			20 000,-	240 000,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 240 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 331 106,88 Kč
- výměra stavebního pozemku: 559,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 489,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 289 644,48 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 14 482,22 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

240 000,00 * 40 % - 96 000,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 129 517,78 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 850 254,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 973 457,34 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 850 254,00 Kč

Rozdíl R = 123 203,34 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 1 874 894,67 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 1 874 894,67 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. stavební parcela

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 0,677

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,970 * 0,677 = 0,617

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	960,-	0,617		592,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1128	191,00	592,32	113 133,12
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1129	368,00	592,32	217 973,76
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					331 106,88

Stavební parcela - zjištěná cena = 331 106,88 Kč

2.2. ostatní komunikace

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití II Možnost komerčního využití	1,05

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=2}^4 P_i) = 0,420}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejná a nekomerční				
§ 4 odst. 3 veřejná	960,-	0,420	1,000	403,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 veřejná	ostatní plocha - ostatní komunikace	1126/2	282,00	403,20	113 702,40
Ostatní stavební pozemek - celkem					113 702,40

Ostatní komunikace - zjištěná cena = 113 702,40 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. budova č.p. 9 a 196

1 874 894,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 874 894,70 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. stavební parcela

331 106,90 Kč

2.2. ostatní komunikace

113 702,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

444 809,30 Kč

Celkem

2 319 704,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 319 704,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 319 700,- Kč

slovy: Dvamilionytřístadevatenácttisícšedemset Kč

Cena obvyklá

Cenu obvyklou stanovuji ze tří výchozích hodnot.

1/ z nákladové hodnoty /z vyhláškového ocenění/

2/ z výnosové hodnoty / z vyhláškového ocenění/

3/ z porovnání

4/ Přihlédnutí k hodnotě dle vyhlášky

1/ 1 973 460,-Kč + cena pozemku 444 810,-Kč

2/ 1850 250,-Kč + cena pozemku 444 810,-Kč

3/ - porovnání s nemovitostmi školského zařízením /nejsou k dispozici podklady/ nebylo podrobněji provedeno

Cena porovnáním dle konzultací byla stanovena na 2 300 000,-Kč.

4/ 2 319 700,-Kč

Cena obvyklá:

2 330 000,- Kč

slovy: Dvamilionytřístatřicettisíc Kč

V Ústí nad Labem 6.10.2014

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.19.

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. 3842-171/14 znaleckého deníku.