

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3742-081/14

- aktualizace 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 aktualizace původního posudku č, 3485-210/13.

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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 29.4.2014 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 18 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 30.4.2014

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 625141, 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 = **1 040,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

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

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 2157 pro obec Děčín, katastrální území Děčín IV - Podmokly č. 625141
- 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 není k dispozici.

7. Celkový popis nemovitosti

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 o 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 50 286 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 Ovčí můstek přes Jílovský potok. Za Ovčím můstkem doleva je vjezd do dvora příslušného objektu.

8. Obsah znaleckého posudku

A/ Vyhláskové 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

B. 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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 terémem, 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 trémové 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 trémová 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 břízlité. 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	$9,30 \cdot 12,40 + 10,70 \cdot 6,50 + 10,70 \cdot 7,80$	=	268,33
1.NP - 1. trakt	$9,30 \cdot 12,40 + 10,70 \cdot 6,50 + 10,70 \cdot 7,80$	=	268,33
2.NP - 1 trakt	$9,30 \cdot 12,40 + 10,70 \cdot 6,50 + 10,70 \cdot 7,80$	=	268,33
3.NP - 1. trakt	$9,30 \cdot 12,40 + 10,70 \cdot 6,50 + 10,70 \cdot 7,80$	=	268,33
Půda	$9,30 \cdot 12,40 + 10,70 \cdot 6,50 + 10,70 \cdot 7,80$	=	268,33
1.NP - 2.trakt	$11,10 \cdot 20,05$	=	222,56
2.NP - 2.trakt	$11,10 \cdot 4,05 + 11,95 \cdot 6,10$	=	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 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

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	S	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:	standard	S	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:	S	6,20	50	1,00	3,10
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:	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,31
Koeficient vybavení K_4 :					0,8331

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):	*	0,8331
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0620
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 189,27
Plná cena: $2\,741,29\text{ m}^3 * 4\,189,27\text{ Kč/m}^3$	=	11 484 003,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 111 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 111 / 140 = 79,3\%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 79,3\% / 100)$

*	0,207
---	-------

Budova č.p. 9 a 196 - zjištěná cena	=	2 377 188,82 Kč
--	---	------------------------

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

budova č.p. 9 a 196	2 377 188,82 Kč
	<hr/>
	2 377 188,82 Kč

Nákladové ceny - celkem	=	2 377 188,82 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Budovy nejsou pronajímány, přičemž jejich technický stav by to teoreticky umožňoval. Obtížně pronajimatelné by byly jednotlivé technicky propojené části budov, možné by bylo pronajmutí celého oceňovaného celku. Obvyklá cena, za kterou by bylo možné celek pronajmout, byla po konzultaci s RK stanovena na 25 tis. Kč měsíčně.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství
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]
			20 000,-	240 000,-
Výnosy celkem				240 000,-

Ocenění

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

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	479 040,64 Kč
- výměra stavebního pozemku:	559,00 m ²

- skutečně zastavěná plocha:	489,00 m ²	
- cena skutečně zastavěné plochy:	419 053,44 Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	20 952,67 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
	240 000,00 * 40 %	- 96 000,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	123 047,33 Kč
Míra kapitalizace 7,00 %	/	7,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	1 757 819,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	2 377 188,82 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	1 757 819,00 Kč
Rozdíl	R =	619 369,82 Kč

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

$$CV + 0.20 R = 1\,881\,692,96 \text{ Kč}$$

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 1 881 692,96 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Délka:	5,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob.

včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	IV	-0,15
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,876}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,850}$$

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):		*	2,3020
Základní cena upravená cena Kč/m		=	1 063,52
Plná cena:	5,00 m * 1 063,52 Kč/m	=	5 317,60 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)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	888,04 Kč
*	0,850
=	754,83 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= **754,83 Kč**

1.2.2. přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
Délka: 5,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	IV	-0,15
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,876}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,850}$$

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):	*	2,2960
Základní cena upravená cena Kč/m	=	4 571,34
Plná cena: 5,00 m * 4 571,34 Kč/m	=	22 856,70 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

Nákladová cena stavby CS_N

= **8 571,26 Kč**

Koeficient pp

* 0,850

Cena stavby CS

= **7 285,57 Kč**

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= **7 285,57 Kč**

1.2.3. zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Výměra:

210,00 m²

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dlčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní	IV	-0,15

objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí		
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,876}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,850}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): KČ / m ²	=	1 180,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2350
Základní cena upravená cena KČ/m ²	=	2 901,03
Plná cena: 210,00 m ² * 2 901,03 KČ/m ²	=	609 216,30 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
Nákladová cena stavby CS_N	=	121 843,26 KČ
Koeficient pp	*	0,850
Cena stavby CS	=	103 566,77 KČ
Zpevněná plocha - zjištěná cena	=	103 566,77 KČ

2. Ocenění pozemků

2.1. stavební parcela

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	IV	-0,15
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,876}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,970 * 0,876 = \mathbf{0,824}$$

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	1 040,-	0,824		856,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1128	191,00	856,96	163 679,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1129	368,00	856,96	315 361,28
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					479 040,64

Stavební parcela - zjištěná cena = 479 040,64 Kč

2.2. ostatní komunikace

Vznikl rozdělením dle geometrického plánu č. 3557-20/2013. oddělením z pozemku č. 1126. Jedná se o pozemek mezi budovou a příjezdovou komunikací. Možné využití k parkování na zpevněné ploše.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemní komunikace	
III Účelové komunikace	0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	0,90
P3. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití	1,05
P4. Povrch komunikace	
I Se zpevněným povrchem	1,00

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací } P1 * P2 * P3 * P4 = \mathbf{0,473}$$

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				
§ 4 odst. 3	1 040,-	0,473	1,000	491,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1126/2	282,00	491,92	138 721,44
Ostatní stavební pozemek - celkem					138 721,44

Ostatní komunikace - zjištěná cena = 138 721,44 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. budova č.p. 9 a 196 1 881 693,- Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. přípojka vody 754,80 Kč

1.2.2. přípojka kanalizace 7 285,60 Kč

1.2.3. zpevněná plocha 103 566,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 993 300,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. stavební parcela 479 040,60 Kč

2.2. ostatní komunikace 138 721,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 617 762,- Kč

Celkem 2 611 062,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 611 062,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 611 060,- Kč

slovy: Dvamilionyšestsetjedenácttisícšedesát Kč

Cena obvyklá

Cenu obvyklou stanovuji ze tří výchozích hodnot.

1/ z nákladové hodnoty /dle vyhlášky bez koeficientu prodejnosti/

2/ z výnosové hodnoty /dle obvyklých pronájemných cen obdobných nemovitostí v okolí

3/ z porovnání

A to s přihlédnutím k hodnotě dle vyhlášky

Ad 1 a 2 - viz výpočty dle vyhlášky v 1. části posudku /

Ad 3 - porovnání s nemovitostmi viz příloha. Nebylo provedeno se školským zařízením /nejsou k dispozici podklady/, pouze s budovami obdobné velikosti, stáří a možných dalších podnikatelských záměrů.

Cena porovnáním byla stanovena na 2 500 000,-Kč.

Cena obvyklá:

2 600 000,- Kč

slovy: Dvamilionyšestset Kč

V Ústí nad Labem 30.4.2014

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8.

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. 3742-081/14 znaleckého deníku.