

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3485-210/13

O ceně budovy č.p. 9 a 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:

Střední škola lodní dopravy a technických řemesel,
Děčín VI, příspěvková organizace
Dělnická 825/15
40502 Děčín

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 25.6.2013 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 14 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 2.7.2013

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 Střední škola lodní dopravy a technických řemesel Děčín IV.

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: 50 311
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. g): 500,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25. 6. 2013 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
- geometrický plán č.
- 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 50 311 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

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 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 bez koeficientu prodejnosti

Budova č.p. 9 a 196

Popis

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. Střecha 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 břizolitové. 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.

Sousední 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 břizolitové. 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 je ústřední s plynovým ohřevem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3:	C. školy, univerzity a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1263

Výpočet jednotlivých ploch

Název	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

Název	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		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

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
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)

Název	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	100
3. Stropy:	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
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 K₄

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	100	1,00	19,20
3. Stropy:	P	11,10	100	0,46	5,11
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
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					90,16
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9016

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	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):	*	0,9016

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0760
		<hr/>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	4 564,50
Plná cena: 2 741,29 m ³ * 4 564,50 Kč/m ³	=	12 512 618,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 110 / 140 = 78,571 \%$ - 9 831 289,25 Kč

Budova č.p. 9 a 196 - zjištěná cena = **2 681 328,96 Kč**

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

budova č.p. 9 a 196 = 2 681 328,96 Kč

2 681 328,96 Kč

Nákladové ceny - celkem = **2 681 328,96Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Budovy nejsou pronajímány, přičemž jejich technický stav by to teoreticky umožňoval. Obtížně pronajímatelné 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. 16): 7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
			300 000,-
Výnosy celkem			300 000,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 300 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku:	653 580,22 Kč	
Výměra stavebního pozemku:	841,00 m ²	
Skutečně zastavěná plocha:	489,00 m ²	
Cena skutečně zastavěné plochy:	380 024,65 Kč	
Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:		- 19 001,23 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

$$300\,000,00 * 40\% = 120\,000,00$$

Odpočet nákladů procentem z nájemného:		- 120 000,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4:		= 160 998,77 Kč
Míra kapitalizace 7,00 %		/ 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 299 982,40 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	2 681 328,96
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	2 299 982,40
Rozdíl	R =	381 346,56

Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny C):

$$CV + 0.20 R = 2\,376\,251,71 \text{ Kč}$$

Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu = 2 376 251,71 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Délka:	5,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):	5,00 m * 420,- Kč / m	=	2 100,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. Č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,7870
Plná cena		=	4 204,96 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 = 83,333 %		- 3 504,12 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena = 700,84Kč

1.2.2. přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
Délka:	5,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 5,00 m * 1 810,- Kč / m	=	9 050,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3140
Koeficient prodejnosti K_p (příl. Č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7870
Plná cena	=	18 129,23 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,500 \%$	-	11 330,77 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena	=	6 798,46Kč
--	---	-------------------

1.2.3. zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
Výměra:	210,00 m ²
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 210,00 m ² * 1 180,- Kč / m ²	=	247 800,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,2560
Koeficient prodejnosti K_p (příl. Č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7870
Plná cena	=	483 958,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,000 \%$	-	387 166,53 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena	=	96 791,63Kč
--	---	--------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. stavební parcela

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.):	-10 %
2.9.2. Chráněná krajinná oblast:	-3 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %

Úprava cen: -3 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené, a dosahuje výši sjednaných cen srovnatelných pozemků. Srážky ani přírážky dle tabulky č. 1 proto nebyly použity.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. Č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,7870
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,0760

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	500,-	1,00	2,0760	0,7870	-3,00	792,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	1128	191,00	792,40	151 348,40
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	1129	368,00	792,40	291 603,20
Stavební pozemky - celkem					442 951,60

Stavební parcela - zjištěná cena = 442 951,60 Kč

2.2. ostatní komunikace

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

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.

Úprava ceny - příloha č. 21:

3.2.3 - ve městě podle § 28 odst. 1 písmeno g) i)	-5 %
Úprava cen:	-5 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. Č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,6970
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,2560

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. Cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 6 a) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace, veřejná zpevněná neprášná						
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	500,-	1,00	2,2560	0,6970	-5	746,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	ostatní plocha - ostatní komunikace	1126/2	282,00	746,91	210 628,62
Ostatní stavební pozemek - celkem					210 628,62
Ostatní komunikace - zjištěná cena				=	<u>210 628,62 Kč</u>

Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. budova č.p. 9 a 196 2 376 251,70 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. přípojka vody 700,80 Kč

1.2.2. přípojka kanalizace 6 798,50 Kč

1.2.3. zpevněná plocha 96 791,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 480 542,60 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. stavební parcela 442 951,60 Kč

2.2. ostatní komunikace 210 628,60 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 653 580,20 Kč

Celkem 3 134 122,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 3 134 122,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 3 134 120,- Kč

slovy: Třimilionyjednostotřicetčtyřitisícjednostodvacet 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 2 700 000,-Kč.

Cena obvyklá:

2 800 000,- Kč

slovy: Dvamilionyosmset Kč

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

V Ústí nad Labem 2.7.2013

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.17.

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. 3485-210/13 znaleckého deníku.