

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 5082/330/14**

o ceně stavební parcely č.2465/1, jejíž součástí je stavba č.p.2767 zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt bydlení, stavební parcely č.2468/2, jejíž součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního zapsaná v katastru nemovitostí jako garáž, včetně příslušenství a pozemkových parcel č.2461, 26464/1, 2466/4 a 2468/3 (číslování dle geometrického plánu) v katastrálním území Chomutov II, obec a okres Chomutov.



**Objednavatel posudku:**

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

**Posudek vypracoval:**

Ing.Petra Jechová  
Vondroušova 1209  
163 00 Praha 6

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé (tržní) ceny nemovitosti

**Oceňovací předpis:**

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

**Oceněno ke dni:**

8.října 2014

Posudek byl vypracován ve 3 písemných vyhotoveních a v jednom vyhotovení na elektronickém nosiči dat, z nichž 2 písemná a jedno elektronické vyhotovení obdrží objednatel a 1 písemné vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran textu a přílohy.

V Praze, dne 17.října 2014

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná budova s uvedenými pozemky je umístěna na okraji souvislé zástavby města Chomutov, v Sokolské ulici. Oceňovaný majetek zahrnuje budovu č.p.2767 (objekt bydlení), garáž bez čp/če, vedlejší stavby a venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, přípojky sítí) a pozemky včetně trvalých porostů. Vjezd a vstup na pozemky vede ze Sokolské ulice, podél ulice je plot z ocelových plotových rámců a zděných sloupků na podezdívce, v plotu jsou osazena dvoukřídlá plechová vrata pro vjezd na parcelu č.2464 a dvoukřídlá vrátka z profilů a pletiva pro vstup a vjezd na parcelu č.2461. Oplocení pokračuje podél jižní i severní hranice pozemků. Na parcele č.2461 je vybudována komunikace z betonu a živice, která vede od hranice pozemku až k domu, vjezd na parcelu č.2464 nebyl dlouhou dobu užíván, plocha je zarostlá nálety. Hlavní oceňovaný objekt má půdorysný tvar písmene „L“, delší rameno je orientováno ve směru západ-východ, kratší ve směru sever-jih. K západní stěně je přistavěno zádveří s předloženými schody pro vstup do zvýšeného přízemí, u severní stěny je přístavek umývárny. Vstup do podzemního podlaží je možný zvenčí ze snížené úrovně terénu, výškové rozdíly jsou vyrovnány venkovními schody a opěrnými zídkami. U jižní stěny domu č.p.2767 je vedlejší stavba – původní sklady paliva a náradí, částečně osazené pod úroveň terénu. Jižně od hlavního objektu je na samostatné stavební parcele č.2468/2 postavena zděná garáž s plochou střechou, příjezd ke garáži je možný po parcele č.2464 (dle geometrického plánu 2464/1) od vrat v Sokolské ulici, vstup pro pěší je možný z jižní hranice parcely, kde jsou v oplocení osazena vrátka.

Statutární město Chomutov má podle údajů Českého statistického úřadu cca 50 000 trvale žijících obyvatel, infrastruktura je na vysoké úrovni – v místě je magistrát včetně úřadu stavebního, finanční úřad, katastrální úřad, pošta, základní a střední školy a učiliště, zdravotnické obvody, poliklinika, úřadovna policie městské i republikové. K dispozici je kompletní síť obchodů a služeb, restaurace, hotely, koupaliště, sportoviště. Inženýrské sítě v obci zahrnují rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Ve městě je vlakové i autobusové nádraží, v blízkosti je hraniční přechod do SRN (Hora Svatého Šebestiána). Město je významným centrem historickým, v okolí jsou zajímavé přírodní lokality. Sokolská ulice je součástí městské části Černý Vrch. Lokalita je umístěna na západním okraji města, je rozhraním historické a novodobé zástavby. Sokolská ulice je poměrně slabě frekventovaná, dostatečně kapacitní, parkovací možnosti jsou dobré. Okolní zástavbu tvoří jednak rodinné domy a novější domy bytové, jednak objekty občanské vybavenosti (škola, učiliště). V docházkové vzdálenosti jsou obchody a služby, vybavení inženýrskými sítěmi je kompletní. Centrum města je vzdáleno cca 2 km.

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (stavba a pozemky) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), správa nemovitostí byla svěřena příspěvkové organizaci Střední škola technická, gastronomická a automobilní Chomutov (IČO 18383696). Část „C“ výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu – vlastnické právo není omezeno. Přístup a příjezd k oceňovaným stavbám a parcelám vede ze Sokolské ulice, z pozemkové parcely č.2545 k.ú. Chomutov II, pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Chomutov, případně po nezpevněné komunikaci na části pozemkové parcely č.2473/1 k.ú. Chomutov II (z jižní strany – pouze pro pěší), tato parcela je rovněž ve vlastnictví Statutárního města Chomutov.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Chomutov II a obec Chomutov, list vlastnictví č.1844 vydaný Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, pracoviště Most dne 13.10.2014 (částečný výpis)
- Kopie katastrální mapy, mapový list CHOMUTOV 3-5/32
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku ze dne 29.10.2012, číslo plánu 2606-423/2012, včetně výkazu výměr
- Projektová dokumentace stavebních úprav z ledna 1943 ověřená ve stavebním řízení dne 22.3.1943 pod značkou 301/2767-2851
- Evidenční karta hmotného investičního majetku vedeného pod evidenčním číslem 16949 (zděná garáž)
- Projektová dokumentace stavby „Generální oprava internátu SOUŽ v Sokolské ulici Chomutov“ z prosince 1984
- Stavební povolení na přístavbu umývárny u severní stěny budovy ze dne 14.7.1967, čj.Výst.328.2-675/1967-Sk.
- Dodatečné povolení na vestavbu nákladního výtahu ze dne 11.5.1987, čj.ÚPA/149/87/Pe
- Ohlášení stavebních úprav (výměna oken a oplocení)
- Místní šetření znalce se zjištěním současného stavu dne 8.10.2014 za přítomnosti zástupce provozovatele
- Údaje realitních kanceláří a serverů
- Vlastní databáze znalce

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.1844 pro k.ú. Chomutov II a obec Chomutov zapsán:

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

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má:

Střední škola technická, gastronomická a automobilní Chomutov, příspěvková organizace  
(IČ 18383696)  
Pražská 702/10  
430 01 Chomutov

## 1.4 Přílohy posudku

LV  
Fotodokumentace  
Katastrální mapa  
Geometrický plán  
Mapa oblasti

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Pozemky

Budova č.p.2767 je umístěna na stavební parcele č.2465, zapsané v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 550 m<sup>2</sup>. K parcele č.2465 přiléhá na východě pozemková parcela č.2461 (zahradka o výměře 418 m<sup>2</sup>), na jihu pozemková parcela č.2464 (zahradka o výměře 868 m<sup>2</sup>), které tvoří se stavbou a stavební parcelou č.2465 jednotný funkční celek. V jihozápadním rohu celku je stavební parcela č.2468/2 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m<sup>2</sup>), zastavěná garáží. Geometrickým plánem je od stavební parcely č.2465 oddělena část o výměře 73 m<sup>2</sup>, označená jako nově vznikající pozemková parcela č.2465/2, od pozemkové parcely č.2464 je oddělena část o výměře 4 m<sup>2</sup>, označená jako nově vznikající pozemková parcela č.2464/2. Obě nově vznikající parcely budou z funkčního celku vyjmuty a přiřčeny k jiné nemovitosti. Stejným geometrickým plánem je od pozemkové parcely č.2466/1 oddělena část o výměře 474 m<sup>2</sup>, označená jako nově vznikající pozemková parcela č.2466/4, tato část přiléhá k severní straně budovy č.p.2767 a od pozemkové parcely č.2468/1 je oddělována část o výměře 16 m<sup>2</sup>, označená jako nově vznikající parcela č.2468/3, tato parcela je umístěna mezi jižní stěnou garáže a oplocením. Ocenění pozemků bude provedeno podle nového stavu – číslování parcel i jejich výměry jsou převzaty z citovaného geometrického plánu.

Celek tvořený pozemky a stavbami je mírně svažité k jihu, přístupný ze zpevněné komunikace (Sokolská ulice), ohraničený na severu, východě a jihu ploty, západní hranice není v terénu patrná, je dána pouze geometrickým plánem a do budoucna bude nutné její oplocení. Uvnitř celku jsou výrazné terénní vlny oddělující parcelu č.2461 a parcelu č.2464/1, výškové rozdíly jsou vyrovnány venkovními schody a opěrnými zídками. Nezastavěné plochy jsou silně zarostlé náletovými křovinami.

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Chomutov

Název okresu: Chomutov

**Základní cena pozemku: ZC = 1 020,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Index trhu: I<sub>T</sub> = 0,800**

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

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

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

**Index polohy: I<sub>p</sub> = 0,589**

**Index cenového porovnání dle § 4: I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>p</sub> = 0,471**

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 480,4200 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
2465/1	zastavěná plocha	477	229 160,34
2468/2	zastavěná plocha	32	15 373,44
2461	zahrada	418	200 815,56
2464/1	zahrada	864	415 082,88
2466/4	zahrada	464	222 914,88
2468/3	ostatní plocha	16	7 686,72
	Součet:	2 271	1 091 033,82

**Pozemky – určená cena:**

**1 091 033,82 Kč**

### 2.1.2 Trvalé porosty – § 40 - § 47

V zahradách kolem stavebních objektů je vysázena řada okrasných stromů a keřů. Porosty jsou přestárlé, neošetřované, rostou v silném zápoji, poškození habitu je značné.

#### Okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
100 m <sup>2</sup>	zahrada	2461	0,085	480,4200 Kč	4 083,57 Kč
150 m <sup>2</sup>	zahrada	2464/1	0,085	480,4200 Kč	6 125,36 Kč
<b>Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem:</b>				=	10 208,93 Kč

**Trvalé porosty – určená cena:**

**10 208,93 Kč**

## 2.2 Budova č.p.2767 na pozemku č.parc.2465/1

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky. Budovu nelze ocenit kombinací nákladového a výnosového způsobu – její technický stav komerční pronájem vylučuje.

### 2.2.1 Popis

Budova č.p.2767 je v převážné části zastavěné plochy podsklepená, má v původní provozní části dvě nadzemní podlaží, v části původně obytné tři nadzemní podlaží, plochou střechu. Nosnou konstrukci tvoří betonový tyčový skelet s dozdvídkami, v obytné části klasické zdivo. Plochá střecha je pokrytá svařovanými živičnými pásy, klempířské konstrukce úplné, bleskosvod je osazen. Vnější povrchy převážně stříkané, okna dřevěná zdvojená v přízemí opatřená mřížemi, dveře vstupní dvoukřídlé náplňové, vnitřní hladké plné do ocelových zárubní. Podlahy keramické a lepené (PVC), stropy rovné s omítanými podhledy, schodiště betonová monolitická s PVC povrchem. Vnitřní omítky vápenné štukové, v prostoru kuchyně a hygienických zařízení keramické obklady stěn. Vytápění centrální teplovodní, kotlem na plyn a ocelovými radiátory, příprava teplé užitkové vody elektrickými bojlerly. V budově je proveden rozvod světelné a motorové elektřiny, studené a teplé vody, zemního plynu, kanalizace je zaústěna do veřejného řádu. V budově je osazen nákladní kuchyňský výtah o nosnosti 100 kg. Veškeré vnitřní vybavení (kuchyně, hygienické vybavení, výtah, kotel ÚT, bojlerly) je poškozené a nefunkční.

Budova č.p.2767 byla postavena kolem roku 1920 a původně měla dvě relativně samostatné části různého určení. Východní sekce budovy (blíže Sokolské ulici) byla určena pro bydlení, západní sekce byla až do padesátých let minulého století označena číslem popisným 2851 a byla určena pro provoz výroby brýlí. Po roce 1945 objekty převzal státní podnik OKULA a výroba brýlí v objektu pokračovala přibližně do poloviny padesátých let, kdy byla nemovitost předána do správy Severozápadní dráhy. Byly provedeny stavební úpravy, obě části stavby byly funkčně zcela propojeny a stavba byla určena pro ubytování a stravování učňů železničního učiliště. V devadesátých letech byl provoz budovy omezen na stravovací a administrativní zázemí učiliště, přibližně od roku 2010 je budova bez využití a její technický stav se rychle zhoršuje.

Dispoziční uspořádání:

V suterénu budovy jsou provozní prostory – kuchyně, sklady, kotelná ÚT, dílna údržby, šatna a kancelář. V přízemí je jídelna, výdejna jídel s umývárnou nádobí, kanceláře, společenské místnosti (herna, vychovatelna) a sociální zařízení (WC, umývárny). V I.patře je kancelář, místnost pro uložení úklidových potřeb, pokoje pro ubytování učňů a sociální zařízení, ve II.patře (pouze vyšší sekce) jsou pokoje a kancelář.

### 2.2.2 Charakteristika stavby

**CZCC:** 113012  
**SKP:** 46.21.18.1  
**Typ podle účelu užití:** G - budovy pro ubytování a stravování učňů a žáků (internáty)  
**Druh konstrukce:** zděné

### 2.2.3 Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha	
suterén	3,20 m	17,40×10,60+13,80×8,80+4,30×3,80+2,80×2,0-8,50×4,80	= 287,02 m <sup>2</sup>
přízemí	3,30 m	17,40×10,60+2,80×2,0+13,80×8,80+4,30×3,80	= 327,82 m <sup>2</sup>
I.patro	3,15 m	17,40×10,60+8,80×9,30	= 266,28 m <sup>2</sup>
II.patro	3,00 m	9,30×8,80	= 81,84 m <sup>2</sup>
Součet:	12,65 m		= 962,96 m <sup>2</sup>

Celkem jedno podzemní a tři nadzemní podlaží.

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,20 m  
 Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 240,74 m<sup>2</sup>

### 2.2.4 Obestavěný prostor

spodní stavba	287,02×3,30	= 947,17 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	327,82×3,40+266,28×3,15+81,84×3,20	= 2 215,26 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		= 3 162,43 m <sup>3</sup>

## 2.2.5 Vybavení stavby

Úprava koeficientu  $K_4$ :

1. <b>Základy včetně zemních prací</b> Podstandard	$-0,54 \times 6,30 \%$	- 0,0340
9. <b>Vnitřní obklady keramické</b> Chybí 50 %	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	- 0,0155
15. <b>Vytápění</b> Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 4,90 \%$	- 0,0490
16. <b>Elektroinstalace</b> Chybí 50 %	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	- 0,0290
18. <b>Vnitřní vodovod</b> Chybí 50 %	$-0,54 \times 1,852 \times 3,30 \%$	- 0,0165
20. <b>Vnitřní plynovod</b> Chybí 30 %	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	- 0,0030
21. <b>Ohřev vody</b> Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	- 0,0220
22. <b>Vybavení kuchyní</b> Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
23. <b>Vnitřní hygienické vybavení</b> Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 4,30 \%$	- 0,0430
24. <b>Výtahy</b> Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	- 0,0140
25. <b>Ostatní</b> Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \%$	- 0,0440
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,7120</b>

## 2.2.6 Opotřebení stavby

Stavba v současném stavu velice rychle chátrá, její objektivní životnost se snižuje. Při stáří cca 94 let činí celkové opotřebení stavby při použití odborného odhadu cca 75 %.

## 2.2.7 Výpočet indexů trhu a polohy (dle přílohy 3, tab.1)

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,10
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,800$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Budova pro ubytování studentů (žáků)	0,55
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,10
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,10

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,589$$

**2.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)**

Základní jednotková cena (ZC):	2 710,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 0,9390	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9474	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 0,9563	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,7120	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,1000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,0320	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 3 669,09 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 3 162,43 m <sup>3</sup> × 3 669,09 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>11 603 240,29 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

Stáří: 94 roků

Opotřebení: 75,000 %

Odpočet opotřebení: 11 603 240,29 Kč × 75,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

$$\begin{array}{r} - 8\,702\,430,22 \text{ Kč} \\ \hline = 2\,900\,810,07 \text{ Kč} \end{array}$$

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu: I<sub>T</sub> = 0,800Index polohy: I<sub>p</sub> = 0,589Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub>Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub> × I<sub>p</sub>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp

$$\begin{array}{r} = 2\,900\,810,07 \text{ Kč} \\ \times 0,471 \\ \hline = 1\,366\,281,54 \text{ Kč} \end{array}$$

**Budova č.p.2767 – určená cena:****1 366 281,54 Kč**



## 2.3 Garáž – § 15

Na samostatné stavební parcele č.2468/2, v jihozápadní části funkčního celku je postavena zděná garáž. Nosné konstrukce jsou vyzdívané z cihel v tloušťce 30 cm, plochá střecha s minimálním spádem pokrytá živící, klempířské konstrukce úplné, bleskosvod není osazen. Vnější povrchy stříkané, vrata plechová, okna nejsou osazena (jen prosvětlovací sklobetonová plocha – luxfery a větrací mřížky). Podlaha betonová, stropní konstrukce ze železobetonových prefabrikátů, vnitřní omítky vápenné hladké. V garáži je proveden rozvod motorového a světelného proudu. Garáž byla postavena v roce 1994, stavebně-technický stav je dobrý.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Garáž:** typ B

**Svislá nosná konstrukce:** zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 0,818

**Polohový koeficient:** 1,100

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,067

### Obestavěný prostor (OP):

stavba  $5,07 \times 6,07 \times 3,55$  = 109,25 m<sup>3</sup>

### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

3. Stropy	-0,54 × 26,20 %	- 0,1415
Podstandard		
8. Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,70 %	- 0,0270
Chybí		
9. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	- 0,0140
Chybí		

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** = **0,8175**

### Ocenění:

Základní jednotková cena:	1 375,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8175	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,1000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,0670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 2 555,78 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 109,25 m <sup>3</sup> × 2 555,78 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>279 218,97 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 20 roků

**Předpokládaná další životnost:** 50 roků

Opotřebení:  $100 \times 20 / (20 + 50) = 28,571 \%$

Odpočet opotřebení: 279 218,97 Kč × 28,571 % = 79 775,65 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **199 443,32 Kč**

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 0,800$ **Index polohy:**  $I_P = 0,589$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$ 

= 199 443,32 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$ 

× 0,471

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$ = **93 937,80 Kč****Garáž – určená cena:****93 937,80 Kč**

### 3. REKAPITULACE

1) Pozemky	1.091.033,82 Kč
2) Trvalé porosty	10.208,93 Kč
3) Budova č.p.2767	1.366.281,54 Kč
4) Garáž	93.937,80 Kč

---

**Zjištěná výsledná cena** **2.561.462,09 Kč****Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky** **2.561.460,- Kč**

Slovy: dvamilionpětsetšedesátjedentisícčtyřistašedesát Kč

V Praze, dne 17.října 2014

.....  
vypracoval

## 4. OBVYKLÁ CENA

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

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

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

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

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

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

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

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

#### 4.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez pp
1.	Pozemky (včetně porostů)	2338095.00
2.	Budova č.p.2767	2900810.00
3.	Garáž	199433.00
Celkem zjištěná cena bez pp		5438338.00
<b>Věcná hodnota - administrativní bez pp</b>		<b>Cena celkem Kč 5.438.300,-</b>

### 4.2 Výnosová hodnota

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

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

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

Jak vyplývá z popisu stavu nemovitosti a z předcházejícího textu, pronájem budovy (a to ani částečný) není možný. Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu v daném případě přesahují možný výnos, výpočet výnosové hodnoty by nebyl smysluplný. Z uvedených důvodů jsem od výpočtu výnosové hodnoty upustila.

### Srovnávací hodnota

Výsledky dosažené výše uvedenými metodami stanovení hodnoty nemovitosti dávají pouze teoretické „mantinely“, ve kterých by se skutečná hodnota měla pohybovat. Metoda porovnání je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Z těchto důvodů by byla tato metoda

nejlepší možnou metodou stanovení obecné ceny nemovitosti, jelikož udává nejpřesnější obraz o skutečně obchodovaných případech porovnatelných nemovitostí.

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

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

Prodeje objektů pro obchod a služby v atraktivních lokalitách města jsou ojedinělé a ceny jsou zcela individuální (viz tabulka). Přepočtení nabídkových cen (po eliminaci průvodních vlivů a zohlednění specifik jednotlivých objektů) na užitnou plochu staveb se pohybuje v relativně úzkém rozmezí od 5300,- do 6200,-Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy stavby, přičemž vyšší cena je dosahována u objektů s vyšším podílem prostor bytových proti komerčním. Oceňovaný objekt má poměr komerční a obytné plochy nepříznivý, navíc je celkově ve špatném technickém stavu, aktuálně stavbu nelze užívat bez výrazných investic. Porovnatelnou hodnotu odhaduji s ohledem na specifika oceňovaného majetku blíže spodní hranici zjištěného rozmezí, tj. na 5500,- Kč/m<sup>2</sup>. Podlahová plocha byla převzata z pasportu stavby a činí celkem 554 m<sup>2</sup>.

Lokalita	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>
Na příkopech Řadový obytný dům s nebytovými prostory v přízemí a v I.patře, v podkroví atypický byt. Stavba po celkové rekonstrukci vysoké úrovně, nadstandardní vybavení, výborný technický stav.	295	520	5 430 000	18 407
Zborovská Samostatně stojící rodinný dům, po částečných stavebních úpravách rekolaudovaný na kanceláře a obchod. Technický stav poněkud zhoršený, vnitřní vybavení standardní a funkční. Velmi malý pozemek.	205	180	2 590 000	12 634
Cihlářská	200	1 007	2 750 000	13 750



Velmi atraktivní atypická vila z přelomu 19. a 20.století. Velký pozemek, garáž, studna. Technický stav zhoršený, ale zachované původní vnitřní vybavení a dekorativní prvky.



Objekt číslo	UP m2	Pozemek m2	Celk. cena Kč	Koef.vybav. 0,80-1,20	Koef.polohy. 0,80-1,20	Koef.poz. 0,80-1,20	Zdroj RK, prod.c	Cena/UP Kč
1	295	520	5 430 000	0,50	0,75	1,05	0,80	5 798
2	205	180	2 590 000	0,60	0,80	1,10	0,80	5 337
3	200	1 007	2 750 000	0,70	0,90	0,90	0,80	6 237

#### Oceňovaná nemovitost

č.p.2767	554	2 281	3 047 000	1,00	1,00	1,00	1,00	5 500
----------	-----	-------	-----------	------	------	------	------	-------

## 4.4 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného nebo porovnatelného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy, mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Z předchozího odstavce vyplývá, že skutečná „tržní“ cena se tvoří až v okamžiku realizace nemovitosti na trhu, tj. při konkrétním prodeji a koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

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

### 4.4.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	2.561.460,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	5.438.300,-
Výnosová hodnota		nebyla stanovena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	3.047.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	3.000.000,-
<b>Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>3.000.000,-</b>

## 5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Věcná hodnota (časová cena)	5.438.300,- Kč
2) Výnosová hodnota	- - -
3) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3.047.000,- Kč
<b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu</b>	<b>3.000.000,- Kč</b>

Slovy: Třimiliony Kč

V Praze, dne 17.října 2014

.....  
vypracoval

## 6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod číslem 5082/330/14.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.