ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 2014-54

NEMOVITÁ VĚC:	**Budova čp. 1540 v Teplicích, ul. Jateční** **3. cenová aktualizace ZP 2011-67**
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Teplice, obec Teplice, k.ú. Teplice
Adresa nemovité věci:	Jateční 1540, 415 01 Teplice

OBJEDNATEL :	**Top Credit, a.s., IČ 25407210**
Adresa objednatele:	Na Valích 641, 44001 Louny

ZHOTOVITEL :	**Ing. Petr Křivka**		
Adresa zhotovitele:	Šafaříkova 2528, 440 01 Louny		
	IČ: 68453418	telefon: 608980991	e-mail: krivka.petr@seznam.cz
	DIČ:	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu 10.10.2014 pro účely dobrovolné veřejné dražby (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA **(VIZ ZÁVĚREČNÝ KOMENTÁŘ)**	**4 500 000 Kč**	

Datum místního šetření: 10.10.2014 Stav ke dni : 10.10.2014

Počet stran: 10 stran Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Lounech, dne 21.10.2014 **Ing. Petr Křivka**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Provést ocenění (cenovou aktualizaci) předmětné nemovitosti pro účely návrhu obvyklé ceny pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb.

Přehled podkladů

- LV č. 8417 pro k.ú. Teplice ze dne 16.9.2013
- informace z KN získané dálkovým přístupem
- informace poskytnuté objednatelem posudku
- předchozí ocenění předmětných nemovitosti z r. 2011

Omezující předpoklady ocenění

Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než výše uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkreslených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.

Časové omezení - ocenění se provádí podle popsaného stavu k datu místního šetření a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění.

Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Zpracoval prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelem ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

Místopis

Město Teplice jsou statutárním městem s bohatou a dlouho lázeňskou tradicí. Jedná se o jedno z nejvýznamnějších měst Severních Čech - Ústeckého kraje. Město má více než 51.000 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura, síť úřadů a státních institucí, školy včetně středních, peněžní ústavy, pojišťovny, občanská vybavenost odpovídající kvalitou a rozsahem významu města.
Dopravní spojení - město je dopravním uzlem s napojením na další velká města kraje - Ústí n. Labem, Most, Lovosice, buduje se dálniční napojení D8 (E65) Praha-Teplice-Drážďany, městem prochází trasa silnice I/13 (E442) Most-Teplice - Děčín. Je zde vlakové a autobusové nádraží. **Území města je stabilizované, rozvoj dle schváleného ÚP.** Ve městě je funkční MHD Města Teplice

Polohopis

Oceňovaná nemovitost se nachází západně od centra města, nedaleko mezinárodní dopravní spojnice D8 procházející městem, na okraji průmyslové zóny a jižně od žel. dráhy v ul. Jateční, v části Teplice I. Poloha je z hlediska dopravního zatížení v uvedené ulici poměrně rušná. Nemovitost je umístěna jako samostatně stojící, přístup je z veřejného prostranství.

Celkový popis

Předmětem cenové aktualizace (odhadu obvyklé ceny) je budova čp. 1540 s příslušenstvím nacházející se ve Statutárním městě Teplice.
Budova je umístěna na pozemku jiného vlastníka (pč. 3788 - vlastník Statutární město Teplice) - pozemek spolu s navazujícím pozemkem pč. 3789 není předmětem ocenění.

Jedná se o samostatně stojící rozsáhlou budovu (celkem čtyřpodlažní objekt s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími, se sklonitou střechou s volným půdním prostorem), naposledy užívanou jako škola (objekt pro výuku a výchovu), dle KN je však nesprávně evidována jako objekt k bydlení, což neodpovídá skutečnosti (poslednímu funkčnímu stavu).
K datu aktualizace je budova stále neužívaná, prázdná.

Příslušenství - venkovní úpravy - zpevněná plocha dvora, kovová vrata, oplocení, venkovní betonové schody a další drobné vedlejší stavby bez podstatného vlivu na obvyklou cenu nemovitosti - podrobněji viz původní ocenění.

Přípojky inženýrských sítí - vodovod, kanalizace, elektropřípojka, telefon, dálkový teplovod.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí, ne však s přesným účelem využití

Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací - užívání ukončeno

Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn

Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: **Z technického hlediska rizika nehrozí -** dílčí závady (zejména sanace vlhkosti sklepa) dle původního ocenění jsou odstranitelné, celkově nutno počítat se zvýšenými náklady na další údržbu. Statické poruchy, vážnější poruchy prvků dlouhodobé životnosti zjištěny nebyly.

Nebezpečí záplav - nehrozí, nemovitost se nenachází v záplavové oblasti.

Riziko přístupu - není - k nemovitosti je zřízen přístup z veřejného prostranství.

Vlastnictví nemovitosti, právní stav - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických práv nebylo zjištěno, není zapsáno na přiloženém LV, negativem je umístění nemovitosti na pozemku jiného vlastníka (další náklady - pronájem, odkoupení pozemku).
Nesprávná evidence ve věci způsobu využití v KN je spíše administrativním nedostatkem, při dalším nakládání s nemovitostí však bude třeba tuto závadu odstranit (např. při snaze získání úvěru u peněžního ústavu formou zajištění nemovitostí).

Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář: Rušivé vlivy z frekventované komunikace v těsné blízkosti.

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Komentář: Omezení vlastnických práv nezjištěno.

Ostatní rizika:

Stavby dlouhou dobu neužívané

Stavby kapacitně předimenzované

Komentář: V místě výrazně předimenzovaná nemovitost obecně, k danému účelu využití nepříliš vhodná. Dlouhodobější absence využití negativně působí na stav vnitřního prostředí budovy a potažmo má negativní vliv na postavení a cenu nemovitostí na trhu obecně.

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova čp. 1540

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova čp. 1540

Budova čp. 1540 - objekt pro výuku a výchovu
Jedná se o celkem čtyřpodlažní objekt, má jedno podzemní podlaží a tři nadzemní podlaží, podkroví není zřízeno - účelově upraveno. Střecha je složená sedlová s valbami, s dřevěným krovem vázané konstrukce.
Dispozice
1. PP - obsahuje schody, chodbu, sklepní skladové prostory, 3 x šatnu, výměníkovou stanici - je zde umístěn hlaví uzávěr vody, přívod tepla z centrálního zdroje, k vytápění slouží otopná tělesa napojená na ústřední vytápění objektu. Podlaží je částečně zapuštěno do terénu.
1. NP - obsahuje hlavní vstup - halu, chodbu se schodišťovým prostorem, 3 x učebnu, kancelář, sociální zázemí pro dívky (4 x WC, umyvadla), byt školníka dispozice 1+1 s příslušenstvím (chodba, WC, koupelna, komora).
2. NP - obsahuje chodbu se schodišťovým prostorem, dále učebny a kanceláře (3 x velká učebna s kabinetem, 3 x kancelář - sborovna), sociální zázemí - chlapci a dívky.
Učebny jsou vybaveny umyvadlem se studenou vodou.
3. NP - obsahuje obdobnou zmenšenou dispozici - chodbu, 3 x učebnu, 1 x kancelář, sociální zázemí - dívky. Z podlaží je přístup do půdního prostoru bočních křídel budovy, nad střední částí je další neupravený půdní prostor přístupný po točitém jednoramenném schodišti.
Půdní prostor - není stavebně upraven k účelovému využití.

Konstrukce a vybavení, technický stav
Jedná se o objekt „klasické" zděné konstrukce. Obvodové a svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45-90 cm, schodiště je dvouramenné žb. s novodobou keramickou dlažbou, stropy jsou ve sklepě z části klenbové do válc. profilů, jinak převážně rovné s podbitím a omítkou - z části žel. betonové, v nadzemních podlažích dřevěné trámové - pravděpodobně dvojité. Střecha je vázané konstrukce - dřevěný krov valbového tvaru, krytina je z šablon Alukryt na prkenné bednění, proveden hromosvod, klempířské prvky jsou pozink. Fasáda je hladká, do ulice profilovaná a částečně zdobená se svislými výstupky - objekt je neoklasicistního stavebního slohu. Další vnitřní konstrukční prvky jsou převážně standardní až mírně podstandardní - podlahy z PVC včetně schodiště a chodeb, v kancelářích koberce,v sociálním zázemí keram. dlažby, provedeny hladké štukové omítky, okna jsou dřevěná špaletová, dveře náplňové, z části osazeny původní dřevěné dveře do dřevěných zárubní, v sociálním zázemí osazeny běžné zařizovací předměty ZTI.
Z technického vybavení je provedeno osvětlení a silová elektroinstalace 220 a 380 V, hromosvod,částečně provedeny slaboproudé rozvody - STA, Internet, telefon, EZS. V sociálním zázemí provedeny rozvody SV, ohřev TUV je lokální - el. ohřívači, které z části chybí. Plynovod není zaveden. Vytápění je ústřední s trubními ocel. rozvody, otopná tělesa jsou novodobá plechová, systém je napojen na centrální dálkový zdroj, k datu ocenění nefunkční.
Technický stav - celkový stav objektu je spíše podprůměrný, v minulosti (naposledy před cca 15 roky) proběhly dílčí stavební úpravy a opravy, sklepní prostory jsou ve zhoršeném stavu. Vyskytují se lokální závady:
- lokální zatékání ve 3. NP
- ve sklepě je patrná zvýšená vlhkost zdiva, provedeny svépomocí odtokové žlábky v podlaze (otázka spodní vody??)
- část prvků vnitřního vybavení poškozena vlivem vandalismu
- prvky vybavení sociálního zázemí jsou převážně zastaralé, některé kompletační prvky chybějí - vodovodní baterie apod..
- ve dvorní části i z ulice je patrné lokální poškození soklu fasády vlivem vlhkosti
- v bytu školníka jsou vodorovné trhliny ve zdivu - pravděpodobně vlivem průhybu stropu po přitížení dodatečně vyzděnými příčkami.

Po r. 1989 proběhla dílčí modernizace objektu, zejména vnitřních prostor, oprava fasády. V interiéru provedeno zejména:
- nášlapné podlahové krytiny
- oprava sociálního zázemí - doplnění el. ohřívačů vody (provedení dlažeb a obkladů včetně zař. předmětů stáří 25-30 roků)
- v r. 1999 proběhla kompletní rekonstrukce vytápění, radiátory osazeny termostatickými ventily
- oprava a nátěr špaletových dřevěných oken, doplnění těsnění oken
- prováděna běžná údržba - vnitřní malby apod.

Zabudované vybavení spojené se stavbou - 3 ks elektrický boiler (ič. 91075, 91063/1, 91074, 1 ks ohřívač vody průtokový (ič. 91025), trezor Buldok osazený ve zdi kanceláře v 1. NP.

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		[m²]
1. PP	(43,20 - 8,50 - 8,40 + 1,60) * 11,70 + 12,40 * 6,50 - 14,45 * 7,85	=	293,60
1. NP	43,20 * 12,30 + 12,40 * 6,50 - 26,30 * 0,75	=	592,24
2. NP		=	592,24
3. NP	(43,20 - 8,50 - 8,40 + 1,60) * 8,15 + 12,40 * 9,60	=	346,43

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	293,60 m²	3,20 m	939,52

1. NP	592,24 m^2	4,75 m	2 813,14
2. NP	592,24 m^2	4,65 m	2 753,92
3. NP	346,43 m^2	4,55 m	1 576,26
Součet	**1 824,51 m^2**		**8 082,84**

Průměrná výška podlaží: PVP = 8 082,84 /1 824,51 = 4,43 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 1 824,51 / 4 = 456,13 m^2

Obestavěný prostor
Výpočet jednotlivých výměr

Název	**Obestavěný prostor**		
1. PP	293,60 * 3,30	=	968,88 m^3
1. - 2. NP	592,24 * 9,40	=	5 567,06 m^3
3. NP + střešní prostor nad 2. NP	346,43 * 4,55 + 2 * 7,80 * 3,25 * (0,50 + 3,20)/2 + 2 * (8,00 * 12,30 * 0,5) + 2 * ((5,80 + 12,30)/2 * 2,70 * 8,0)	=	2 159,41 m^3
Střešní prostor nad 3. NP	27,90 * 8,15 * (0,50 + 4,85)/2 + 12,40 * 9,60 * 0,5 + (12,40 + 5,90) / 2 * 2,70 * 9,60	=	904,94 m^3

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

Název	**Typ**	**Obest. prostor**
1. PP	NP	968,88 m^3
1. - 2. NP	NP	5 567,06 m^3
3. NP + střešní prostor nad 2. NP	NP	2 159,41 m^3
Střešní prostor nad 3. NP	NP	904,94 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**9 600,29 m^3**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	7,30	100	0,46	3,36
2. Svislé konstrukce:	S	19,20	50	1,00	9,60
2. Svislé konstrukce:	S	19,20	50	1,00	9,60
3. Stropy:	S	11,10	100	1,00	11,10
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	100	1,00	4,10
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:	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	P	1,60	100	0,46	0,74
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
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					92,10
Koeficient vybavení K_4:					**0,9210**

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):		*	0,9345
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):		*	0,7740
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9210
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]	=	**3 600,96**

Plná cena:	9 600,29 m³ * 3 600,96 Kč/m³	=	**34 570 260,28 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 89 let
Opotřebení: 55,000 %

	-	19 013 643,15 Kč
Budova čp. 1540 - zjištěná cena	=	**15 556 617,13 Kč**

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %
Stanovená cena staveb: 15 560 000,- Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:		15 560 000,-
2,00 % z ceny staveb	*	0,0200
Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	**311 200,-Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou	
1.1 Budova čp. 1540	15 556 620,00 Kč
2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou	
2.1 Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	311 200,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	nelze odhadnout
Výnosová hodnota	nelze odhadnout
Věcná hodnota	15 867 817 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč

Obvyklá cena

4 500 000 Kč

slovy: Čtyřimilionypětsettisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.3.0

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

V mezidobí od předchozí aktualizace prováděné v 09/2013 nedošlo k podstatným změnám v technickém stavu nemovitosti. Rovněž nedošlo k významným pozitivním změnám tržních podmínek v předmětné lokalitě potažmo regionu, i když oživení hospodářství a realitního trhu jako takového lze z makroekonomického hlediska vysledovat.

Platí dosažené závěry původního ocenění (popis nemovitosti, technický stav, provedení, vybavení), včetně návrhu „obvyklé ceny" (viz výše uvedené upřesnění pojmů).

Zdůrazňuje se přitom setrvalý stav v nízkém zájmu o nemovitost ze strany poptávajících na trhu. Během více než tří roků působení nemovitosti jako nabídka na trhu, i přes aktivní veřejnou inzerci, prakticky nedošlo ani k uskutečnění veřejné dražby, nedošlo k prodeji, ani k vyjádření závazného zájmu k uskutečnění obchodní transakce.
Tento stav je dle mého názoru pravděpodobně zapříčiněn (mimo jiné níže uvedené vlivy) stávajícím právním stavem nemovitosti, kdy předmětem prodeje je pouze vlastní stavba, přičemž pozemky pod stavbou a ve funkčním celku s ní jsou ve vlastnictví jiného právního subjektu, a případně požadovaná cena těchto pozemků není známa (vlastník oficiálně neupřesnil jím požadovanou cenu pozemků).

V řešeném případě je obvyklá cena navržena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících obchodovatelnost předmětné nemovitosti jako část jí věcné hodnoty. Prodejnost nemovitosti je hodnocena jako velmi obtížná.
Věcné hodnoty (necelých 16 mil. Kč) nelze na trhu v žádném případě dosáhnout, vzhledem ke stále ne zcela příznivé národohospodářské situaci, vzhledem k obtížnějšímu využití nemovitosti ve vazbě na její předimenzovanost, s předpokladem vysokých nákladů na její modernizaci či na změnu využití (z tržního hlediska tzv. nejlepší a nejvyšší možné využití - což zjevně není využití k výuce), s předpokladem budoucích vysokých udržovacích a provozních nákladů. Podstatným negativem je již uvedená absence vlastnictví pozemku a další náklady spojené s jeho pronájmem, případě odkoupením.
Jiné pomocné hodnoty (výnosová, porovnávací) nebyly odhadovány - viz níže.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na hodnotu nemovitosti obecně. V dalším se též mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví nemovitosti.

Závěr

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklá cena
„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, nebo obdobného majetku (při poskytování stejné nebo obdobné služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; je to cena, kterou bylo možno za konkrétní věc (službu) v rozhodné době a místě dosáhnout".
Taková cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.
Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.
Česká legislativa nezná pojem „tržní hodnota" - tento je však definován uznávanými mezinárodními oceňovacími standardy, běžně používanými při zpracování tržních ocenění tohoto typu - jedná se zejména o standardy IVS a EVS, přičemž v prostřed České republiky a Evropské unie je vycházeno z evropských oceňovacích standardů. **Pro účely ocenění daného typu se zjednodušeně předpokládá, že definice obvyklé ceny a tržní hodnoty jsou věcně shodné a že se jedná v podstatě o synonyma,** i když tomu tak není (což pramení již z odlišné definice ekonomických pojmů jako je „cena" a „hodnota" a z dalšího textu definic obou pojmů). Nicméně tato skutečnost je oceňovacími institucemi a subjekty v běžné praxi pomíjena a předpokládá se „věcná shodnost " obou pojmů.

Tržní hodnota
Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku." Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativní). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

Metody ocenění
V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income kapitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. **Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.**

Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)
Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnosti zastavění.
V daném případě byla tato metoda použita.

Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)
Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě se jedná o nemovitost, která není pronajímána a je v současné době v nepronajímatelném stavu, není známa výše případného pronájmu pozemků, v regionu nebyla zjištěna obdobná srovnatelná pronajímaná nemovitost - výnosovou metodu nelze při tomto ocenění uplatnit.

Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)
V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod. Rovněž tento oceňovací přístup nelze při ocenění uplatnit, obdobná porovnatelná nemovitost bez vlastního pozemku na trhu není k dispozici.

Z výše uvedeného je zřejmé, že navržená hodnota nemovitosti je odborným názorem znalce a nejedná se (a ani nemůže jednat) o hodnotu tržní (obvyklou cenu). Tato dle mého názoru nelze za současné situace, zejména ve vazbě na odlišné vlastnictví stavby a pozemku (po nových zákonných úpravách v této oblasti dle NOZ) zodpovědně odhadnout či navrhnout - koneckonců dlouhodobě neúspěšná snaha o prodej předmětné nemovitosti je toho důkazem.

Za předpokladu sjednocení vlastnictví, po přistoupení k prodeji pozemků současně se stavbou (po zveřejnění prodejní ceny pozemků budoucímu kupci stavby s reálnou cenou těchto pozemků v hodnotě 3-3.5 mil. Kč), lze předpokládat tržní hodnotu funkčního celku v rozpětí - 7-9 mil. Kč. V této fázi jde o odborný názor znalce, nikoliv tržní ocenění.

Pozn.: tato cenová aktualizace nemůže být použita samostatně - pouze jako příloha základní verze ocenění, případně s odvoláním na tuto základní verzi ocenění (č. 2011-67) a předchozí cenové aktualizace.

V Lounech 21.10.2014

Ing. Petr Křivka
Šafaříkova 2528
440 01 Louny
telefon: 608980991
e-mail: krivka.petr@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2014-54 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14-54.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy - ISKN	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.09.2013 13:55:02*

Okres: **CZ0426 Teplice** Obec: **567442 Teplice**

Kat.území: **766003 Teplice** List vlastnictví: **8417**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem **70892156**

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem **00829048**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1425	**337**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
1426/1	**801**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
1426/2	**135**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**stavba bez LV**	
1427/1	**241**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
1427/2	**175**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**stavba bez LV**	
1427/3	**180**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
Teplice, č.p. 1241	**bydlení**		**1426/1**
Teplice, č.p. 1540	**bydlení**		**3788, LV:10001**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva* - **Bez zápisu**

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu / *Vztah pro* *Vztah k*

- **Změna výměr obnovou operátu**

Parcela: 1427/1 **Z-1674/2013-509**
Parcela: 1426/1 **Z-1674/2013-509**
Parcela: 1425 **Z-1674/2013-509**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Rozhodnutí o přechodu nemovitostí do vlast.krajů (zák.č.157/2000 Sb.) Ministerstva školství,mládeže a tělovýchovy -19641/2001 -14 ze dne 26.06.2001. Právní moc ke dni 01.07.2001.**

Z-3583/2001-509

Pro: **Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **70892156**

- **Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) ze dne 18.11.2002.**

Z-2835/2003-509

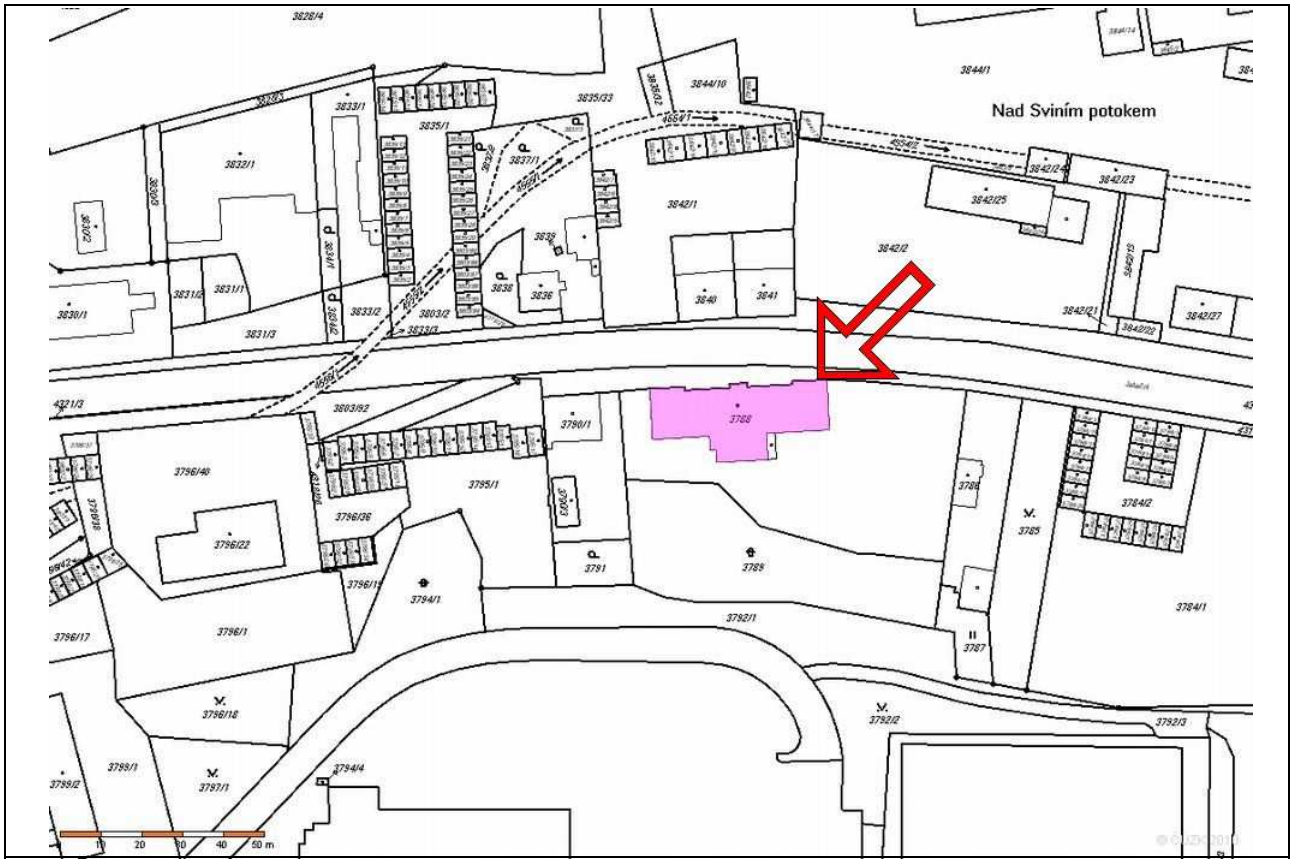
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 1

vyznačena oceňovaná nemovitost

mapa ISKN



vyznačena oceňovaná budova