Znalecký posudek
číslo 2011-67

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
Odhad obvyklé ceny nemovitosti

NEMOVITOST:	**Budova čp. 1540 v Teplicích, ul. Jateční**
Adresa nemovitosti:	Jateční 1540, 415 01 Teplice
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Teplice, k.ú. Teplice, kód k.ú. 766003, LV 5875
	Stavba bez pozemku, č.p. 1540
VLASTNÍK:	**Ústecký kraj,** Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, IČO/RČ: 70892156

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Pro účely dobrovolné veřejné dražby.** **Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.**
OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	TOP CREDIT, a.s.
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
25407210		415652187		topcredit@tpcredit.cz

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	**Ing. Petr Křivka**	soudní znalec a koncesovaný odhadce nemovitostí
Adresa zhotovitele:	Šafaříkova 2528, 440 01 Louny	

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
684 53 418		608980991		krivka.petr@seznam.cz

Datum místního šetření:	17.8.2011	Datum zpracování:	19.9.2011

Počet stran: 13	Počet příloh: 7	Počet vyhotovení: 2	Vyhotovení číslo:

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI: ☒ stavba dokončena v r. 192 ☐ změna stavby v r. ☒ rekonstrukce v r. 1999

Stavebně technický stav: ☐ novostavba ☒ udržovaná ☐ neudržovaná

Počet podlaží celkem: 4 z toho podzemní: 1 z toho nadzemní: 3 Počet bytů: 1

Konstrukce:	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☐ kovové	☒ dřevěné	☐ jiné
Využití: objekt	☐ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydlení a podnikání		☐ částečně obsazen ☒ volný
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☐ plyn	☒ elektro	☒ telefon	☒ zpev. příjezd
Dostupnost:	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus	☒ dálnice/sil. I.tř	☒ sil. II/III. tř.	
Negat.vlivy okolí:	☒ dálnice/I.tř	☐ železniční tr.	☐ podnik/trafo	☐ letiště	☐ zápl. oblast	☐ jiné

Požadavky objednatele odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb.

Rizika nemovitosti:

Za předpokladu další průběžné údržby nemovitosti nehrozí rizika z technického hlediska. Uvedené dílčí závady v části „nález" jsou odstranitelné, celkově nutno počítat se zvýšenými náklady na další údržbu. Statické poruchy, vážnější poruchy prvků dlouhodobé životnosti zjištěny nebyly, prvky krátkodobé životnosti jsou v různém stavu, z části po obnově, z části vyššího opotřebení. V neužívaných sklepních prostorách je stav zhoršený - je patrná značná vlhkost zdiva a omítek - nutná jsou sanační opatření - zohledněno v návrhu ceny nemovitosti.

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).

Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.

PRODEJNOST NEMOVITOSTI: ☐ velmi dobrá ☐ průměrná ☒ obtížná
☐ (do 6 měsíců) ☐ (od 6 do 12 měsíců) ☒ (nad 1 rok)

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	nestanovena		
Výnosová hodnota	3 581 380,- Kč		
Věcná hodnota / nákladová	17 904 420,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	6 635 170,- Kč		
Obecná cena / Hodnota zajištění (NHZP)	**4 500 000,- Kč**		
- z toho hodnota pozemku	0,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.
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. Tato nelze vypočítat žádným exaktně stanoveným matematickým vzorcem. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

V současné době se pro zjištění odhadní ceny obvyklé používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní metody - zjištění věcné hodnoty, resp. nákladové ocenění, metoda výnosová a metoda srovnávací - metoda srovnatelných hodnot. Pro ocenění stavebních pozemků zastavěných i nezastavěných se užívá metody polohových tříd a tzv. indexová metoda. **Tyto metody se užívají v různých modifikacích a vzájemných kombinacích v závislosti na druhu nemovitosti, její poloze a dalších výše uvedených vlivech - vyhodnocením zjištěných hodnot a jejich porovnáním s tržními podmínkami se pak stanoví předpokládaná - odhadovaná - obvyklá cena.**

Je nutné si stále uvědomovat rozdíl mezi cenou a hodnotou - stejná stavba postavená stejnými náklady v jiných lokalitách (např. obchodní dům v centru města a na jeho okraji, nebo v jiném, větším městě) může mít zcela jinou obchodní cenu vyjádřenou penězi. **V případě ocenění pozemků je situace obdobná, avšak určení jejich ceny je složitější v mnoha ohledech** - závisí na druhu pozemku a jeho umístění, poloze, tvaru, přístupu k němu, na existenci inženýrských sítí, a zejména možnostech využití, tj. způsobu zastavění z hlediska typu a druhu stavebních objektů, časových relací možné výstavby atd.

Věcná hodnota

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 (viz výpočet), u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnostech zastavění. V daném případě je tato hodnota pro celkovou orientaci uvedena a je podstatně vyšší než navržená obvyklá cena - při obchodování nemůže být její výše na trhu dosažena. Variantou věcné hodnoty je administrativní - úřední cena zjištěná dle platného cenového předpisu - koef. prodejnosti stanovený dle předpisu na základě druhu - typu - nemovitosti částečně reflektuje tržní realitu v daném segmentu trhu.

Výnosová hodnota

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 daném případě je výnosová hodnota stanovena simulovaně, na základě analýzy trhu a odhadnuté výše obvyklého nájemného - předpokládá se, že nemovitost je v pronajímatelném stavu. **K této hodnotě bylo při ocenění taktéž přihlédnuto.**

Porovnávací hodnota (metoda komparativní)

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.

Tato metoda je v případě zajištění dostupných údajů o srovnatelných nemovitostech a jejich uskutečněných prodejích a po odborném vyhodnocení vstupních údajů, metodou nejvíce se přibližující skutečnosti, tj. předpokládané prodejní, resp. tržní ceně, která může být sjednána mezi ochotným prodávajícím a s ním nesblíženým kupcem, za předpokladu, že majetek je veřejně nabídnut na trhu, že podmínky trhu mají běžný charakter a že pro jednání o prodeji byla k dispozici doba běžná pro daný typ majetku. **Tato metoda nebyla při ocenění aplikována z důvodu absence vhodných porovnatelných nemovitostí na trhu.**

Předmětem ocenění je budova čp. 1540, nacházející se v ul. Jateční ve městě Teplice.

Při odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména ke zjištěné výnosové hodnotě nemovitosti, s přihlédnutím k dalším zjištěným hodnotám včetně ceny úřední.

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

- dobrou dopravní dostupnost, přístup k nemovitosti
- dobrý technický stav nemovitosti (pouze drobné závady)
- podmíněně možnosti různého využití nemovitosti - soukromá škola, administrativa, sídlo firmy - po stavebních úpravách

Negativní stránky:

- poloha u rušné komunikace
- značný rozsah a předimenzovanost nemovitosti
- mělký trh v daném segmentu - nízká poptávka po obdobných nemovitostech v regionu
- nemovitost umístěna na cizím pozemku
- značné náklady na energie - předpokládané vysoké provozní náklady
- předpokládané vyšší náklady na údržbu nemovitosti v budoucnu, sanace sklepa

Z uvedeného je patrné, že negativní stránky nemovitosti převažují - její prodejnost bude obtížná i v delším časovém horizontu více než 1 rok.

Rizika nemovitosti byla zjištěna částečně, podrobněji viz samostatný popis.

Výše uvedené 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 obvyklou cenu nemovitosti obecně. V dalším se též mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 a odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Seznam příloh:
- výpis z KN - částečný, LV č. 5875 pro k.ú. Teplice
- kopie z katastrální mapy zajištěná dálkovým přístupem
- schéma nemovitosti - 2 listy
- poloha nemovitosti
- fotodokumentace - 2 listy

Celkem obsahují přílohy 7 listů.

V Lounech, dne 19.9.2011 znalec, podpis, razítko

Nález

Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků	**Budova čp. 1540 včetně příslušenství - dle LV č. 5875 pro k.ú. Teplice.** Pozemek pč. 3788, na kterém je nemovitost umístěna, je ve vlastnictví Města Teplice - není předmětem ocenění.
Přehled všech vlastníků	**Vlastníkem nemovitosti je právnická osoba:** **Ústecký kraj,** se sídlem v Ústí nad Labem, Velká hradební 3118/48 IČ: 70892156
Přehled podkladů	- výpis z KN, LV č.5875 pro k.ú. Teplice ze dne 11.8.2011 - kopie z katastrální mapy - zajištěná dálkovým přístupem - stavebně technická dokumentace - nepředložena (pouze neokótované půdorysy podlaží objektu) - údaje o kolaudaci - nedoloženy - skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 17.8. 2011 za přítomnosti zástupce správce nemovitosti p. Z. Šedivého

Charakteristika obce	**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 - kino, divadlo, kulturní a koncertní sály, botanická zahrada, sportovní zařízení a stadiony, aquapark, nemocnice s poliklinikou, supermarkety apod. Významnou součástí města je tradice lázeňství a stávající poskytovatel této péče - Lázně Teplice v Čechách a.s. **Dobré je dopravní spojení a celkové dopravní relace celostátního významu** - 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.
Poloha nemovitosti	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 - půdorysného tvaru obdélníka v ose východ-západ, s jižně vystupující hmotou schodišťového prostoru. Na objekt navazuje zpevněný chodník a dále silniční tělesu dopravní komunikace pro motorová vozidla v ul. Jateční. **Přístup - příjezd** k nemovitosti je z veřejného prostranství - přímo z výše uvedené ulice, silnice s živičným povrchem - pč.4318/27 (ostatní plocha - silnice, vlastníkem je Ústecký kraj).
Nemovitost pronajata	**Nemovitost není pronajata - k datu ocenění je volná, neužívaná.**
Rizika nemovitosti	**Z technického hlediska rizika nehrozí, za předpokladu další průběžné údržby nemovitosti - viz podrobnější popis uvedený výše v samostatné části - „rizika nemovitosti".**

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	**<u>Oceňovaná nemovitost je tvořena hlavní budovou čp. 1540.</u>** Jedná se o samostatně stojící objekt umístěný na rovinném pozemku. Historie objektu není podrobněji známa - dle evidence v KN je budova uvedena jako objekt k bydlení, ale pravděpodobně se již od počátku užívání jednalo o objekt pro výuku - naposledy byl objekt užíván jako budova školy pro výuku Obchodní akademie Teplice - přísp. organizace. Stáří objektu nebylo přesně doloženo - objednatel ocenění uvádí stáří od 30-tých let 19. století - pro účel ocenění se uvažuje stáří od r. 1925 - podrobnější průzkum v této věci nebyl požadován ani prováděn. Na budovu navazuje dvůr, z části zpevněný (beton, betonová dlažba) a dále zahrada s příslušenstvím, areál je do ulice oplocen - tyto venkovní úpravy jsou taktéž na pozemku jiného vlastníka. **<u>Budova čp. 1540 - objekt pro výuku a výchovu</u>** 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** 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. **Popis - zařazení standardu konstrukcí je uvedeno níže v části ocenění, v tabulce vybavení stavby.** 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 průměrný, udržovaný, proběhly novodobé úpravy a opravy, sklepní prostory jsou ve zhoršeném stavu. Vyskytují se lokální drobné závady - viz níže.** **Venkovní úpravy** **Příslušenství nemovitosti tvoří venkovní úpravy - nižšího rozsahu.** Jedná se o zpevněnou plochu dvora, kovová vrata dvoudílná, zděné oplocení a oplocení s betonovou podezdívkou a pletivem na ocel. sloupky směrem do ulice. V dvoře provedeny venkovní betonové schody k bytu školníka a další drobné vedlejší stavby - přístavky - bez vlivu na obvyklou cenu nemovitosti. Přípojky inženýrských sítí - vodovod, kanalizace, elektropřípojka. Tyto úpravy jsou oceněny (z hlediska celkové věcné hodnoty) zjednodušeným způsobem jako odhadnutý podíl z celkové ceny stavby - jejich stav je převážně průměrný až zhoršený.
Druh stavby - účel využití	Dle evidence v KN je uveden způsob využití k bydlení - při místním šetření na místě a dle informace poskytnuté správcem nemovitosti bylo poslední **využití jako škola (obchodní akademie - střední škola), tj. objekt pro výuku a výchovu.** **Kolaudační rozhodnutí nebylo vlastníkem předloženo.**
Dokumentace	**Byla předložena neúplná část stavebně-technické dokumentace stávajícího stavu, znalcem nebyla další dokumentace dohledávána -** provádělo se zaměření pro výpočet výměr. Výměry obestavěného prostoru střešní části jsou orientační, nelze provést přesné zaměření střechy, bez technické dokumentace nelze přesně výpočet provést.
Způsob užívání	K datu ocenění je objekt prázdný, neužívaný - předpokládá se předchozí běžné využití k uvedenému účelu.
Popis tech. stavu stavby	**Celkový technický stav nemovitosti je průměrný, částečně udržovaný, s novodobými úpravami.** Nebyly zjištěny žádné vážné poruchy nosných konstrukcí ani jiných prvků dlouhodobé životnosti, střešní krytina je v dobrém stav - bylo však zjištěno lokální zatékání ve 3. NP. Prvky krátkodobé životnosti vykazují různé opotřebení běžného až zvýšeného rozsahu. 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. Dle prohlídky a dle informace vlastníka proběhla po r. 1989 částečná modernizace objektu, zejména vnitřních prostor a pravděpodobně i oprava fasády: - provedeny nášlapné podlahové krytiny - provedena oprava sociálního zázemí - doplnění el. ohřívačů vody (provedení dlažeb a obkladů včetně zař. předmětů stáří 20-25 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.
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	**Stáří nemovitosti je dle odhadu znalce cca 86 roků.** V průběhu životnosti proběhlo pravděpodobně více dílčích stavebních úprav a modernizací, zásadnější cca v r. 1970-1980 a poslední úpravy proběhly jak výše uvedeno před cca 10 -20 roky.

Pozemky

Základní popis každého pozemku	**Budova je umístěna na pozemku jiného vlastníka** (pč. 3788 - vlastník Statutární město Teplice) - tento pozemek spolu s navazujícím pozemkem pč. 3789 nejsou předmětem ocenění. Dle informace byla uzavřena nájemní smlouva na pozemky, s podmínkou využití budovy k výuce, za netržní nájemné ve výši cca 320,- Kč/rok. **K nemovitosti jsou napojeny IS -** vodovod, elektro, kanalizace, telefon, parovod, není napojen plynovod.

Trvalé porosty	**Nejsou předmětem ocenění.**
Věcná břemena	**Věcná břemena na nemovitosti neváznou, resp. nebyla zjištěna.**

Posudek

1. Obsah posudku

a) Hlavní stavby
a$_1$) Budova čp. 1540
b) Venkovní úpravy
b$_1$) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

2. Výměry, hodnocení a ocenění objektů

Ocenění nemovitosti je provedeno dle obecné metodiky oceňování nemovitostí a dle současných mezinárodních znaleckých standardů – EVS, IVS.

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

a) Hlavní stavby - a$_1$) Budova čp. 1540 - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

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

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. PP:	293,60 m^2	3,20 m	939,52 m^3
1. NP:	592,24 m^2	4,75 m	2 813,14 m^3
2. NP:	592,24 m^2	4,65 m	2 753,92 m^3
3. NP:	346,43 m^2	4,55 m	1 576,26 m^3
Součet	1 824,51 m^2		8 082,84 m^3

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:

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
Obestavěný prostor – celkem:		=	9 600,29 m^3

Výpočet koeficientu K_4:

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	7,30	100,00	0,46	3,36
2. Svislé konstrukce:	S	19,20	50,00	1,00	9,60
	S	19,20	50,00	1,00	9,60
3. Stropy:	S	11,10	100,00	1,00	11,10
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	50,00	1,00	1,55
	S	3,10	50,00	1,00	1,55
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
10. Schody:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	50,00	1,00	2,60
	S	5,20	50,00	1,00	2,60
14. Povrchy podlah:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Vytápění:	S	4,10	40,00	1,00	1,64
	S	4,10	60,00	1,00	2,46
16. Elektroinstalace:	S	5,00	100,00	1,00	5,00
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	P	1,60	100,00	0,46	0,74
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
24. Výtahy:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů:					92,10

Hodnota koeficientu vybavení K_4:	0,9210

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):		=	2 538,- Kč/m³
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):		*	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. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,0940
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3580
Základní cena upravená		=	1 309,15 Kč/m³
Plná cena:	9 600,29 m³ * 1 309,15 Kč/m³	=	12 568 219,65 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem			
Stáří objektu: 86 roků			
Opotřebení: 50,000 %		-	6 284 109,83 Kč
Budova čp. 1540 - zjištěná cena		**=**	**6 284 109,82 Kč**

b) Venkovní úpravy - b1) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby
Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Stanovená cena staveb: 17 553 000,00 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:		17 553 000,00
Stanovené procento z ceny staveb:	*	0,0200
Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	**=**	**351 060,- Kč**

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Budova čp. 1540	=	6 284 110,- Kč
b) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	=	351 060,- Kč
Cena objektů činí celkem		**6 635 170,- Kč**

Věcná hodnota dle cenového předpisu 364/2010 Sb.

a) Hlavní stavby - a1) Budova čp. 1540 - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

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

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. PP:	293,60 m^2	3,20 m	939,52 m^3
1. NP:	592,24 m^2	4,75 m	2 813,14 m^3
2. NP:	592,24 m^2	4,65 m	2 753,92 m^3
3. NP:	346,43 m^2	4,55 m	1 576,26 m^3
Součet	1 824,51 m^2		8 082,84 m^3

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:

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
Obestavěný prostor – celkem:		=	9 600,29 m^3

Výpočet koeficientu K4:

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	7,30	100,00	0,46	3,36
2. Svislé konstrukce:	S	19,20	50,00	1,00	9,60
	S	19,20	50,00	1,00	9,60
3. Stropy:	S	11,10	100,00	1,00	11,10

4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	50,00	1,00	1,55
	S	3,10	50,00	1,00	1,55
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
10. Schody:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	50,00	1,00	2,60
	S	5,20	50,00	1,00	2,60
14. Povrchy podlah:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Vytápění:	S	4,10	40,00	1,00	1,64
	S	4,10	60,00	1,00	2,46
16. Elektroinstalace:	S	5,00	100,00	1,00	5,00
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	P	1,60	100,00	0,46	0,74
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
24. Výtahy:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů:					92,10

Hodnota koeficientu vybavení K_4:	0,9210

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):		=	2 538,- Kč/m^3
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):		*	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. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,0940
Základní cena upravená		=	3 656,84 Kč/m^3
Plná cena:	9 600,29 m^3 * 3 656,84 Kč/m^3	=	35 106 724,48 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem			
Stáří objektu: 86 roků			
Opotřebení: 50,000 %		-	17 553 362,24 Kč
Budova čp. 1540 - zjištěná cena		**=**	**17 553 362,24 Kč**

b) Venkovní úpravy - b$_1$) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby
Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Stanovená cena staveb: 17 553 000,00 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:		17 553 000,00
Stanovené procento z ceny staveb:	*	0,0200
Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	**=**	**351 060,- Kč**

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Budova čp. 1540	=	17 553 360,- Kč
b) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	=	351 060,- Kč
Cena objektů činí celkem		**17 904 420,- Kč**

Výnosová hodnota

Pro výpočet výnosové hodnoty je vzat v úvahu předpokládaný dosažitelný výnos z pronájmu budovy - jedná s o orientační propočet a simulaci výnosové hodnoty u značně rozsáhlého objektu s využitím pro osvětu a výuku. Takové objekty se běžně na trhu nepronajímají - proto je jako „náhradní" nejbližší možné využití uvažováno využití pro administrativu (personalistika, účetnictví, školení apod.) - tato substituce využití jistě bude vyžadovat určité investiční náklady, které jsou zjednodušeně pominuty.
Nájemné je stanoveno na základě předpokládaného dosažitelného nájemného v obvyklé výši dle běžných cen nájmů administrativních prostor obdobného rozsahu ve městě - viz níže uvedená analýza trhu.
Nemovitost není k datu ocenění pronajata a je nutné konstatovat, že je obtížně pronajímatelná, zejména vzhledem k rozsahu prostor, předpokládaným vysokým nákladům na energie a vzhledem k převisu nabídky těchto prostor - výše nájemného je odhadována a výnosová hodnota je tak stanovena simulací nájemného.

Výměry ploch
Jsou stanoveny odhadem ve výši 70% celkové zastavěné plochy nadzemních podlaží, v případě podzemního podlaží ve výši 60% této plochy.

Rozdělení ploch dle způsobu využití a jednotlivých podlaží je uvedeno níže ve výpočtu.

Analýza trhu - návrh obvyklé výše nájemného
V řešeném případě je uvedené obvyklé nájemné stanoveno na základě průzkumu trhu a po porovnání s nabídkami realitní inzerce, po částečné korekci a důkladné analýze.
Ve městě Teplice se pohybují ceny pronájmu nebytových prostor pro různé účely v cenových relacích poměrně širokého pásma zhruba 50 - 300,- Kč/m^2 plochy - spodní hranice je dosahována na okraji města u horších nevytápěných skladovacích prostor, horní hranice pak v centru města u lukrativních prodejních prostor.

- Pronájem vytápěných prostor ke skladování včetně odpovídajícího administrativního a sociálního zázemí se v Teplicích pohybuje ve výši cca 60-100 ,- Kč/m^2/měsíc.
- Pronájem administrativních prostor, kanceláří, včetně odpovídajícího sociálního zázemí se pohybuje v cenovém rozpětí cca 80 - 150,- Kč/m^2/měsíc - existují i výjimky mimo uvedené rozpětí v závislosti na poloze, stavu prostor a jejich vybavení, celkové výměře.

Uvažované nájemné je předpokládáno mírně pod středem uvedeného rozpětí, v případě skladovacích a šatnových prostor v podzemním podlaží je uvažována cena podstatně nižší.
Ve městě Teplice je značný převis nabídky nad poptávkou - proto jsou pro výpočet výnosů uvažovány ceny nájemného konzervativně. Ve výpočtu výnosů je uvažováno vzhledem k uvedenému riziko ztráty nájemného a tedy s ponižujícím koeficientem 0.90. Výnosy jsou reálně sníženy o obvyklé obhospodařovací náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti - tj. náklady na její údržbu včetně amortizace, pojištění, daň z nemovitosti, a odhadnuté náklady na správu nemovitosti.
Míra kapitalizace je uvažována ve výši 9.5 % a zahrnuje bezrizikovou úrokovou míru a rizikovou přirážku - jedná se o horní hranici výše k.m. dle stávajících úrokových sazeb, inflace, míry rizika a doporučení „ČKOM", i dle doporučení pro oceňování v bankovním sektoru - **znalec nemá dostatek podkladů pro jiné stanovení míry výnosnosti a výše míry kapitalizace výpočtem na základě známých údajů u dostatečného počtu obdobných porovnatelných objektů v místě.**

Výměry pronajímaných prostor:

Kancelářská plocha:	=	1 072,07 m^2
Skladovací plocha:	=	176,16 m^2

Podlahová plocha nebytových prostor celkem: 1 248,23 m^2
Podlahová plocha všech prostor celkem: 1 248,23 m^2

Propočet výnosů z pronajímaných prostor:

Kancelářské plochy:					
1. NP - kanceláře (učebny)	414,57 m^2	*	960,- Kč/m^2	=	397 985,28 Kč
2. NP - dtto	415,00 m^2	*	960,- Kč/m^2	=	398 400,- Kč
3. NP - dtto	242,50 m^2	*	960,- Kč/m^2	=	232 800,96 Kč
Výnosy z kancelářských ploch celkem				=	1 029 186,24 Kč
Skladovací plocha:					
Sklepní prostory	176,16 m^2	*	240,- Kč/m^2	=	42 278,40 Kč
Výnos ze skladovací plochy celkem				=	42 278,40 Kč

Výnosy celkem: 1 071 464,64 Kč

Dosahované procento pronajmutí prostor: 85 %
Upravené výnosy celkem: 1 071 464,64 Kč * 85 % = 910 744,94 Kč

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Náklady na údržbu:	=	443 222,31 Kč

Náklady na údržbu činí 1,25 % z reprodukční ceny stavby.
Náklady na pojištění nemovitosti stanoveny ve výši 0,08 % z reprodukční ceny stavby.

35 457 784,48 Kč * 0,08 %	=	28 366,23 Kč
Daň z nemovitosti:	=	15 000,- Kč
Ostatní náklady:	=	60 000,- Kč

Náklady celkem: 546 588,- Kč

Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 910 744,94 Kč - 546 588,- Kč = 364 156,94 Kč

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená diskontováním konstantních budoucích příjmů po určité období:

Počet období: 30 roků
Úroková míra: 9,50 %
Úroková míra setinná i: 0,0950
Úročitel q: 1 + (9,50 % / 100 %) = 1,0950
Výnosová hodnota: S_i $[(q^n - 1) / (q^n * i)]$ = 3 581 381,30 Kč

Výnosová hodnota **= 3 581 381,30 Kč**

Rekapitulace

Porovnávací hodnota - **není stanovena.**
Porovnávací metoda je jednou z hlavních metod podporujících tržní oceňování, její aplikací lze s určitou přesností odvodit předpokládanou obvyklou cenu nemovitosti. Metoda však předpokládá dostatečně široký trh s nemovitostmi daného typu, pro které se porovnání provádí a lze ji s dobrými výsledky aplikovat zejména u rezidenčních nemovitostí typu RD, bytových jednotek apod., kdy trh s těmito nemovitostmi je poměrně transparentní a je znám dostatečný počet realizovaných obchodů, obchodované ceny a parametry těchto nemovitostí, které většinou nejsou zásadně odlišné.
V daném případě je situace obtížná - **ve městě Teplice nebyly zjištěny realizované prodeje přímo porovnatelných nemovitostí, ani v nabídce dle aktuální realitní inzerce není na trhu nabízena obdobná porovnatelná nemovitost - využití porovnávací metody tak není možné odpovědně provést.**

Odhadovaná obvyklá cena se tak v daném případě dle názoru znalce nachází v rozpětí představovaném výnosovou hodnotou a cenou zjištěnou dle cenového předpisu - koef. prodejnosti dle tohoto předpisu v tomto případě dle názoru znalce reflektuje tržní realitu v řešeném segmentu trhu.
Pokládám mírně vyšší váhu zjištěné výnosové hodnotě - proto obvyklou cenu částečně snižuji k její hranici (především z důvodu předpokládaného možného komerčního využití nemovitosti, kdy výnosová hodnota takové nemovitosti jako investice, je zároveň jejím hlavním cenotvorným faktorem).

Věcná hodnota - výrazně převyšuje hodnotu výnosovou a v daném regionu nemůže být při obchodování za daných tržních podmínek k datu ocenění (kupní síla regionu, pracovní možnosti s vazbou na cenu zboží a výši dosažitelného nájemného, ekonomická situace, nejistota na realitním trhu) a v daném místě při prodeji nemovitosti dosažena.
Hlavní důraz při vyhodnocení a návrhu obvyklé ceny nemovitosti je kladen na hodnotu výnosovou. Tato je preferována zejména z hlediska obezřetnosti při ocenění, zvážení dosažitelné míry výnosnosti a po vyhodnocení všech uvedených okolností a aspektů (klady a zápory) majících vliv na odhadovanou obvyklou cenu.

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 4.0 - 6.0 mil Kč.
Při ocenění se přikláním ke spodní hranici uvedeného cenového rozpětí, s přihlédnutím k vlastnictví budovy bez pozemku a tedy dalším nákladům na jeho odkoupení nebo pronájem.

Navržená obvyklá cena odpovídá i jinému ukazateli trhu (v regionu Ústeckého kraje, tedy i v oblasti města Teplice)**,** kdy dle dalších údajů a podkladů zjištěných při oceňovací praxi obchodovaná cena obdobných větších staveb uvedeného typu a v dobrém technickém stavu, představuje cca 30 - 60% jejich věcné hodnoty (včetně pozemku) - v daném případě je vzhledem ke značnému rozsahu nemovitosti tato relace odhadována pod spodní hranici rozpětí ve výši cca 25% věcné hodnoty.

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	6 635 170,- Kč
Administrativní cena celkem:	**6 635 170,- Kč**

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů:	**17 904 420,- Kč**
Stanovená věcná hodnota celkem:	**17 904 420,- Kč**
Výnosová hodnota:	**3 581 380,- Kč**

Obvyklá cena:	**4 500 000,- Kč**
slovy: čtyřimilionypětsettisíc Kč	

Seznam příloh

- výpis z KN - částečný, LV č. 5875 pro k.ú. Teplice
- kopie z katastrální mapy zajištěná dálkovým přístupem
- schéma nemovitosti - 2 listy
- poloha nemovitosti
- fotodokumentace - 2 listy

Celkem obsahují přílohy 7 listů.

V Lounech dne 19.9.2011

Ing. Petr Křivka

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. 2011-67 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 11-067.

V Lounech dne 19.9.2011

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

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.08.2011 21:02:46*

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

Kat.území: **766003 Teplice** List vlastnictví: **5875**

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, 400 01 Ústí nad Labem 1	**70892156**	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje		
Obchodní akademie Teplice, Poštovní 3, Teplice, 415 01 Teplice 1	**61515621**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Stavby

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

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

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

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

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: **Obchodní akademie Teplice, Poštovní 3, Teplice, 415 01 Teplice 1** *RČ/IČO:* **61515621**

  Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1 **70892156**

- **Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 51/2001 dodatek č. 17 ze dne 21.04.2010.**

  Z-5435/2010-509

  Pro: **Obchodní akademie Teplice, Poštovní 3, Teplice, 415 01 Teplice 1** *RČ/IČO:* **61515621**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

Vyhotovil: *Vyhotoveno:* *12.08.2011 10:15:52*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem *Řízení PÚ:* .....

Podpis, razítko:

Snímek mapy ISKN

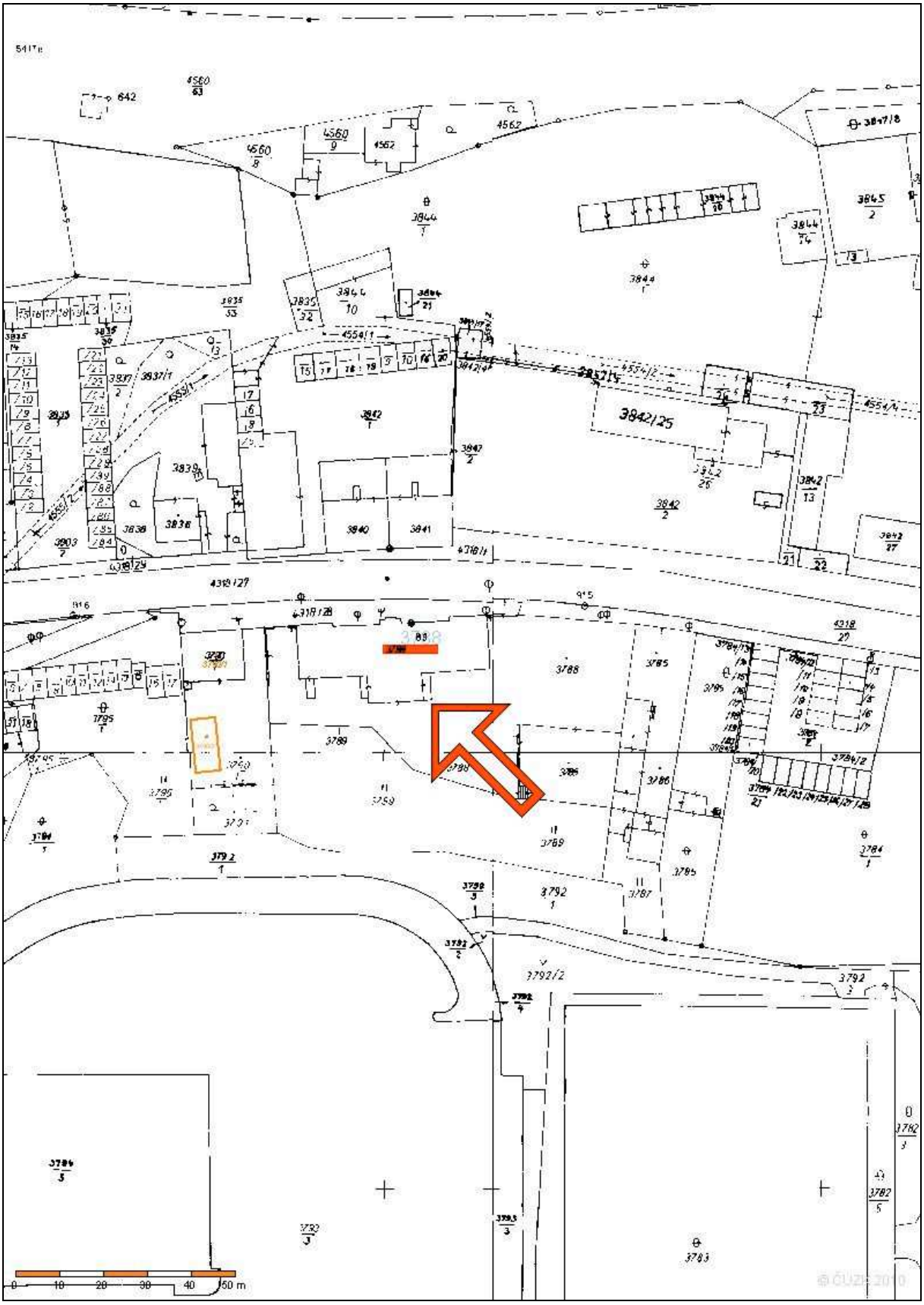


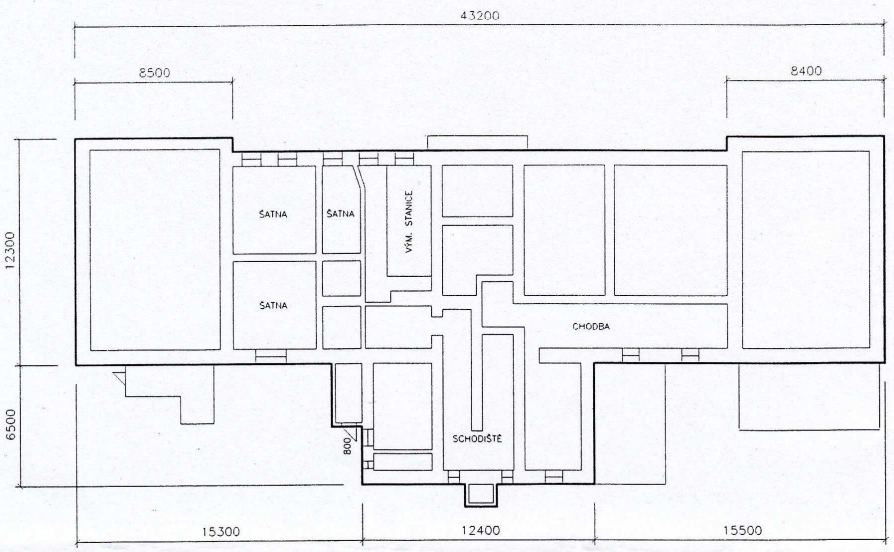
Schéma nemovitosti - dispozice

OBCHODNÍ AKADEMIE TEPLICE

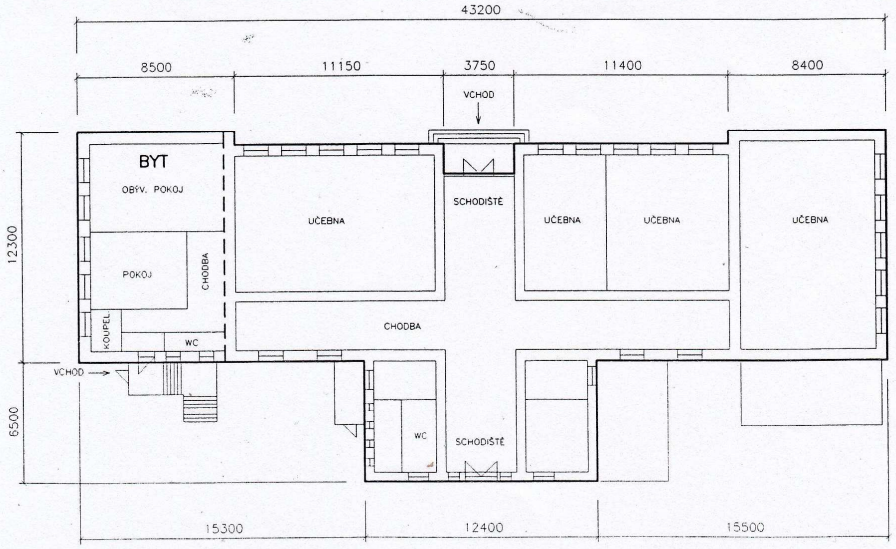
JATEČNÍ 1540 – 1. PP, 1. NP

M1:300

1. PP – OBVOD: 128 m, PLOCHA: 600 m2
OKNA: 1x1500, 5x1000, 4x900, 2x600, 1x400
DVEŘE: 1x800



1. NP – OBVOD: 128,7 m, PLOCHA: 586 m2
OKNA: 5x1350, 19x1300, 2x1100, 2x1000, 2x800, 2x600, 4x400
DVEŘE: 1x1700, 1x1600, 1x900
BYT – OBVOD: 41,6 m, PLOCHA: 104,5 m2, OKNA: 5x1300, 2x800, DVEŘE: 1x900
ŠKOLA – OBVOD: 110 m, PLOCHA: 482 m2, OKNA: 5x1350, 14x1300, 2x1100, 2x1000, 2x600, 4x400, DVEŘE: 1x1700, 1x1600

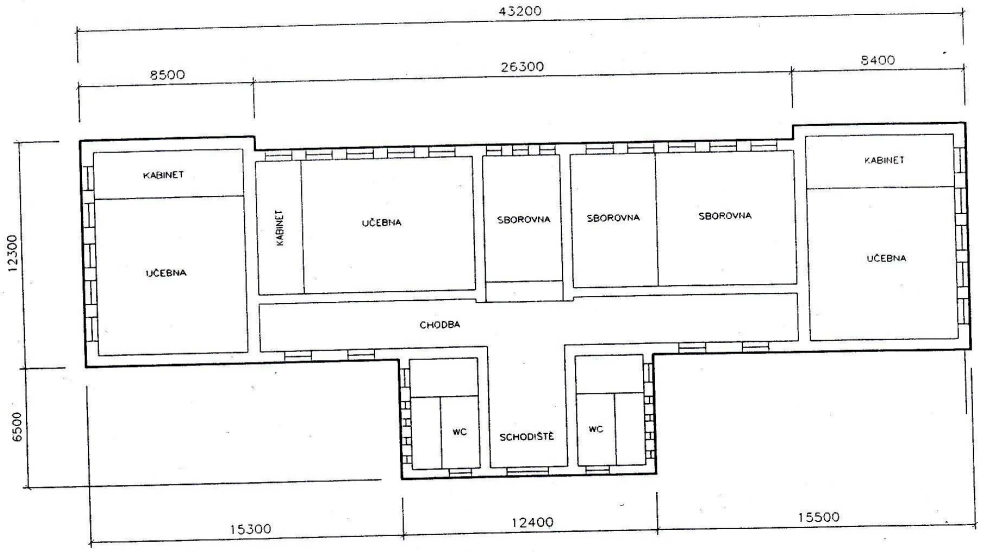


OBCHODNÍ AKADEMIE TEPLICE

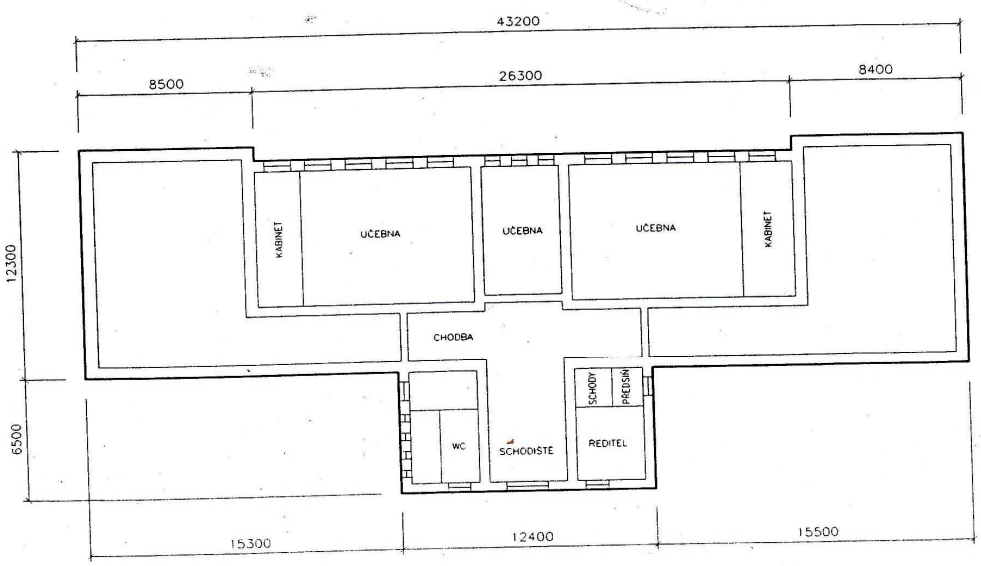
JATEČNÍ 1540 – 2.NP, 3.NP

M1:300

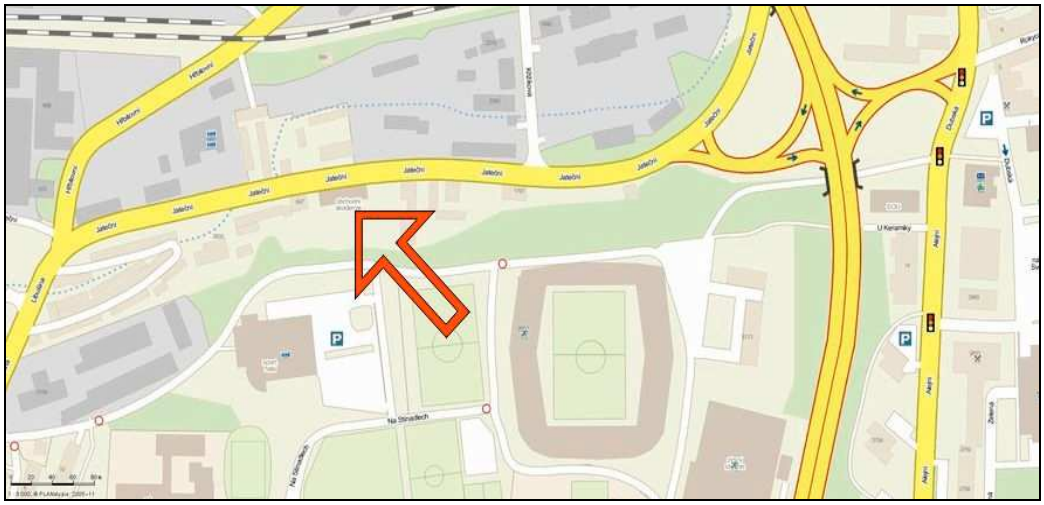
2. NP – OBVOD: 125,5 m, PLOCHA: 592 m2
OKNA: 1x2000, 5x1350, 19x1300, 2x1100, 2x1000, 3x750, 8x400



3. NP – OBVOD: 128,7 m, PLOCHA: 586 m2
OKNA: 1x2000, 10x1300, 2x1100, 2x1000, 3x750, 4x400



Poloha nemovitosti



poloha v ul. Jateční

celková situace ve městě Teplice

Fotodokumentace – exteriér

pohled z ulice - severozápadní

pohled z ulice – severovýchodní

pohled ze zahrady - jihovýchodní

pohled ze zahrady – východní

pohled jihozápadní

severní pohled - hlavní vstup

Interiéry – ukázky

učebna ve 3. NP

schodiště

sociální zázemí - předsíň

sociální zázemí - chlapci

učebna ve 2. NP

učebna - opačný pohled

1. PP - výměník

1. NP - vstupní hala