

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5078/326/14

o ceně stavební parcely č.4321, jejíž součástí je stavba č.p.1807 (zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt bydlení) v katastrálním území a obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.



**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:**

7.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 12 stran textu a přílohy.

V Praze, dne 17.října 2014



# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Nemovitost č.p.1807 je samostatně stojící hala umístěná na stavební parcele č.4321 k.ú. Ústí nad Labem. Stavba s uvedeným pozemkem je situována v areálu Západního nádraží, v bezprostřední blízkosti širokého kolejiště a lokomotivního depa. Lokalita je veřejnosti v podstatě nepřístupná, příjezd vede podél kolejiště a drážních objektů, celý areál je uzavřen a střežen. Hlavní přístup a příjezd k hale vede ze západní strany z prostoru lokomotivního depa, vedlejší přístup vede podjezdem pod kolejištěm u východní strany haly, podjezd je vhodný pouze pro pěší nebo pro osobní auta, pro nákladní dopravu je kapacitně nedostatečný. Okolní zástavbu tvoří stavby tvořící zázemí železničního depa, remíza lokomotiv, sklady a dílny. Centrum města je vzdáleno asi 2 km, dopravní spojení městskou hromadnou dopravou je dobré, zastávka je v docházkové vzdálenosti. V místě jsou k dispozici inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, elektřina, rozvod plynu, dálkovod tepla, ale rozvody jsou převážně ve vlastnictví státního podniku České dráhy (ČD Cargo, a.s.).

Město Ústí nad Labem má podle údajů Českého statistického úřadu přibližně 95000 trvale žijících obyvatel, infrastruktura je na vysoké úrovni – město je sídlem Krajského úřadu, je městem statutárním. V místě jsou pošty, základní, střední a vysoké školy, zdravotnické obvody, krajská nemocnice, úřadovna policie městské i republikové. K dispozici je kompletní síť obchodů a služeb, restaurace, hotely, koupaliště, sportoviště, zoologická zahrada. Inženýrské sítě v obci zahrnují rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Ve městě je vlakové i autobusové nádraží, říční přístav. Město Ústí je významným centrem historickým, v okolí jsou zajímavé přírodní lokality. Lokalita „Západní nádraží“ je součástí průmyslové zóny – rozsáhlého železničního depa, okolní zástavbu tvoří převážně provozní stavby zajišťující provoz depa, v bezprostřední blízkosti není žádná obytná zástavba, pouze několik desítek garáží pro osobní automobily. Lokalita není v rámci města nijak preferována – rušivé vlivy okolí (hluk, prach, otřesy, exhalace) jsou značné.

Budova č.p.1807 byla postavena v rámci rozšiřování železničního depa ústecko-teplické dráhy kolem roku 1910. V průběhu druhé světové války bylo celé depo těžce poškozeno, po roce 1945 byly stavby opraveny a uvedeny znovu do provozu. V šedesátých letech minulého století byla stavba celkově modernizována (okna, dveře, instalace, vytápění, sociální zařízení) a byla provedena oprava prvků krátkodobé životnosti (krytina, klempířské prvky, omítky, obklady), stavba poté sloužila potřebám železničního učiliště a později střední školy elektrotechniky a spojů jako školní dílny, učebny, sklady a kanceláře. Od roku 1990 intenzita využití stavby klesá, vnitřní prostory jsou využívány jen v části ploch, vnitřní vybavení je zastaralé a zašlé.

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (budova č.p.1807 a stavební parcela č.4321 k.ú. Ústí nad Labem) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), právo hospodaření s majetkem má Střední průmyslová škola, příspěvková organizace (IČO 00082201) se sídlem Resslerova 5, 400 01 Ústí nad Labem. Část „C“ citovaného výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu – vlastnické právo není omezeno. Přístupové komunikace jsou umístěny na pozemkové parcele č.4306/160 k.ú. Ústí nad Labem, pozemek je ve vlastnictví obchodní společnosti ČD Cargo, a.s. se sídlem Jankovcova 1569/2c, 17000 Praha (IČO 28196678).

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Ústí nad Labem, list vlastnictví č.3373 vydaný Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, pracoviště Most dne 13.10.2014 (částečný výpis)
- Kopie katastrální mapy, mapový list ÚSTÍ nad Labem 5-8/22
- Historické prameny ústecko-teplické dráhy (ÚTD)
- Smlouvy o pronájmu nebytových prostor
- Místní šetření znalce se zjištěním současného stavu dne 7.10.2014 za přítomnosti pana Kreutzera, zástupce Střední průmyslové školy, p.o.
- Údaje realitních kanceláří a serverů
- Vlastní databáze znalce

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.3373 pro k.ú. a obec Ústí nad Labem zapsán:

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

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má:

Střední průmyslová škola, příspěvková organizace (IČ 00082201)  
Resslova 210/5  
400 01 Ústí nad Labem

## 1.4 Přílohy posudku

LV  
Fotodokumentace  
Katastrální mapa  
Mapa oblasti

# 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

## 2.1 Pozemek

Pozemek č.parc.4321 je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 751 m<sup>2</sup>. Pozemek má pravidelný obdélníkový půdorys s vyznačením přístavků u jižní hranice (viz kopii z katastrální mapy v příloze), je zcela zastavěn objektem čp.1807. Napojení na inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn, slaboproud, dálkovod tepla) je v místě možné, přístup z místní komunikace se zpevněným povrchem je zajištěn.

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

Název obce: Ústí nad Labem 1

**Základní cena pozemku: ZC = 1 650,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Index trhu: I<sub>T</sub> = 0,600**

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	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

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

$$\text{Index polohy: } I_P = 0,324$$

$$\text{Index cenového porovnání dle § 4: } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,194$$

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

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times I = 320,1000 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
4321	zastavěná plocha	751	240 395,10

**Pozemek – určená cena:**

**240 395,10 Kč**

## 2.2 Hala č.p.1807 na pozemku č.parc.4321

Oceněno kombinací nákladového a výnosového způsobu podle §§ 12 a 31 vyhlášky. Do tohoto ocenění se nepromítají vlivy indexů trhu a polohy – výsledná hodnota je věcnou cenou.

### 2.2.1 Popis

Nemovitost č.p.1807 je zapsána v katastru nemovitostí jako objekt bydlení. Stavba má jedno nadzemní podlaží, podle skutečného způsobu užívání se jedná o halu občanské vybavenosti užívanou převážně pro řemeslnou výrobu, opravy a údržbu (v rámci učňovské výuky).

Hala č.p.1807 má dřevěnou trámovou nosnou konstrukci, obvodové stěny jsou hrázděné, dozdivky mají tloušťku 15 cm. Základy bez izolace, vazníková střecha pokrytá svařovanými živičnými pásy na plném bednění, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaných plechů, bleskosvod je osazen. Vstupní dveře dvoukřídlé palubkové, vnitřní hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, v menším rozsahu původní dveře rámové náplňové do zárubní dřevěných, okna dřevěná zdvojená opatřená mřížemi. Vnější omítky hrubé vápenné, na části pohledových ploch původní spárované hrázděné zdivo, na západní a jižní stěně dodatečná tepelná izolace a strukturovaná omítka. Vnitřní omítky vápenné hladké, v prostorách hygienických zařízení keramické obklady stěn. Podlahy betonové a lepené (PVC), stropy trámové s podhledy převážně zavěšenými (sádkokarton, palubky). Vytápění centrální teplovodní, dvěma nezávislými kotli na plyn (v době prohlídky oba kotle poškozené a nefunkční), radiátory ocelové a litinové, příprava teplé užitkové vody elektrickými bojlerly. V objektu je proveden rozvod světelné a motorové elektřiny, studené a teplé vody, kanalizace je přes výtlačnou jímku zaústěna do veřejného řádu. Hygienické vybavení umyvadla a sprchy, záchody splachovací. Podle dostupných podkladů byla hala postavena kolem roku 1910, stáří ke dni ocenění je tedy uvažováno cca 105 let. Stavebně-technický stav je s ohledem na stáří haly uspokojivý, stavba byla v průběhu minulého století několikrát opravována a modernizována.

Dispoziční uspořádání:

V dispozici budovy jsou dílny, šatny, umývárny, záchody, příruční sklady, kotelna ÚT. V malém přístavku u jižní stěny je sklad, užívaný též jako garáž a autodílna.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Hala:** D<sub>2</sub>. ostatní jinde neuvedené (ostatní občanská výstavba)

**Svislá nosná konstrukce:** dřevěná na bázi dřevní hmoty

**Polohový koeficient:** 1,100

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

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9.2 haly ostatní jinde neuvedené

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

### Podlaží:

přízemí

Výška:

$$\text{Zastavěná plocha: } 18,65 \times 22,10 + 26,20 \times 9,0 + 19,15 \times 5,40 = 751,38 \text{ m}^2$$

Celkem žádné podzemní a jedno nadzemní podlaží.

$$\text{Průměrná výška podlaží (PVP):} = 2,90 \text{ m}$$

$$\text{Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):} = 751,38 \text{ m}^2$$

### 2.2.4 Obestavěný prostor (OP):

$$\text{vrchní stavba } 751,38 \times 3,0 = 2\,254,14 \text{ m}^3$$

$$\text{zastřešení } 751,38 \times 0,70/2 = 262,98 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} = 2\,517,12 \text{ m}^3$$

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

1. <b>Základy včetně zemních prací</b>	-0,54 × 8,20 %	- 0,0443
Podstandard		
2. <b>Svislé nosné konstrukce</b>	-0,54 × 19,20 %	- 0,1037
Podstandard		
5. <b>Krytiny střech</b>	-0,54 × 2,40 %	- 0,0130
Podstandard		
10. <b>Schody</b>	-0,54 × 1,852 × 0,90 %	- 0,0090
Chybí		
22. <b>Vybavení kuchyní</b>	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	- 0,0050
Chybí		
23. <b>Vnitřní hygienická vybavení</b>	-0,54 × 3,40 %	- 0,0184
Podstandard		
24. <b>Výtahy</b>	-0,54 × 1,852 × 0,90 %	- 0,0090
Chybí		
25. <b>Ostatní</b>	-0,54 × 1,852 × 5,10 %	- 0,0510
Chybí		

$$\text{Hodnota koeficientu vybavení stavby K}_4 = 0,7466$$

**Ocenění:**

Základní jednotková cena (ZC):		2 379,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9360	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9288	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	×	1,2655	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,7466	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,0670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	4 442,99 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b>	2 517,12 m <sup>3</sup> × 4 442,99 Kč/m <sup>3</sup>		= 11 183 538,99 Kč

**2.2.6 Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 105 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení:  $100 \times 105 / (105 + 30) = 77,778 \%$ 

Odpočet opotřebení: 11 183 538,99 Kč × 77,778 %

- 8 698 332,96 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:****= 2 485 206,03 Kč****Hala čp.1807 – určená cena:****2 485 206,03 Kč****a) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32**

Výpočet výnosové hodnoty objektu vychází z předpokladu pronájmu pronajímatelných prostor stavby – kanceláří, dílen a skladů, do pronajímatelných prostor nejsou zahrnuty plochy technického zázemí, komunikačních prostor a sociálního zařízení. Údaje o výši nájemného jsou převzaty z aktuálních nájemních smluv – část stavby (dílna a sklad) je v době ocenění pronajata, nájemné za uvedené prostory činí v přepočtu na pronajatou plochu 165,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Pro posouzení objektivitu výše nájemného byly zjišťovány nabídky pronájmu kanceláří, skladů a dílenských prostor v areálu Západního nádraží, nabídka je poměrně široká a ceny se pohybují od 120 do 700 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nájemné je v daném případě neúměrně nízké, reálně dosažitelnou hodnotu odhaduji mírně pod průměrem zjištěného rozmezí, konkrétně na 300 Kč/m<sup>2</sup>. V hale je celkem 570 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch (bez ploch společných chodeb a technického zázemí).

hala č.p.1807

Výměra pronajaté plochy: 570,00 m<sup>2</sup>Jednotkové nájemné: 300,- Kč/m<sup>2</sup>**Roční nájemné:** 570,00 m<sup>2</sup> × 300,- Kč/m<sup>2</sup> = **171 000,- Kč****Snížení ročního nájemného:**

Snížení nájemného o 40 %: 68 400,- Kč

Stavba i pozemek má stejného vlastníka – nájemné se sníží o 5 % ceny pozemku

Cena zastavěné části pozemku: 240 395,10 Kč

Snížení nájemného ve výši 5 % z ceny pozemku: + 12 019,76 Kč

**Odpočet ročního nájemného celkem:** **80 419,76 Kč****Výpočet výnosové ceny:**

Upravené roční nájemné: 171 000,- Kč – 80 419,76 Kč = 90 580,24 Kč

Účel užití stavby: Ostatní nemovitá věc

Míra kapitalizace: 8 %

+0,5 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením  
pronájmu celkové podlahové plochy u staveb  
oceňovaných podle § 31 odst. 1 písm. b) a c)

/ 8,50 %

**Cena určená výnosovým způsobem (CV):**

**1 065 649,88 Kč**

**Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:**

Skupina nemovitosti: D – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Cena určená nákladovým způsobem (CN):

= 2 485 206,03 Kč

Vzorec pro výpočet ceny:  $CV + 0,10 \times | CV - CN |$

**Cena určená kombinací nákladového a výnosového způsobu:**

**1 207 605,50 Kč**

### 3. REKAPITULACE

1) Pozemek

240.395,10 Kč

2) Hala č.p.1807 (kombinace nákladového a výnosového ocenění)

1.207.605,50 Kč

---

**Zjištěná výsledná cena**

**1.448.000,60 Kč**

**Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky**

**1.448.000,- Kč**

---

Slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřicetosttisíc 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.	Pozemek	1239150.00
2.	Hala č.p.1807 (nákladově)	2485206.00
Celkem zjištěná cena bez pp		3724356.00
<b>Věcná hodnota - administrativní bez pp</b>		<b>Cena celkem Kč 3.724.000,-</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.

Výpočet výnosové hodnoty objektu vychází z předpokladu pronájmu pronajímatelných prostor stavby – kanceláří, dílen a skladů, do pronajímatelných prostor nejsou zahrnuty plochy technického zázemí, komunikačních prostor a sociálního zařízení. Údaje o výši nájemného jsou převzaty z aktuálních nájemních smluv – část stavby (dílna a sklad) je v době ocenění pronajata, nájemné za uvedené prostory činí v přepočtu na pronajatou plochu 165,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Pro posouzení objektivitu výše nájemného byly zjišťovány nabídky pronájmu kanceláří, skladů a dílenských prostor v areálu Západního nádraží, nabídka je poměrně široká a ceny se pohybují od 120 do 700 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nájemné je v daném případě neúměrně nízké, reálně dosažitelnou hodnotu odhaduji mírně pod průměrem zjištěného rozmezí, konkrétně na 300 Kč/m<sup>2</sup>. V hale je celkem 570 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch (bez ploch společných chodeb a technického zázemí). Riziko výpadku výběru nájemného je v místě značné (zohledněno uvažovaným procentem pronajímatelnosti). Míra kapitalizace je stanovena ve výši 8 %.



#### 4.2.1 Výměry a nájemné

Prostor	Plocha m <sup>2</sup>	Nájemné Kč/rok
Hala č.p.1807	570.00	171.000,-
Podlahová plocha a nájemné celkem	570.00 m <sup>2</sup>	171.000,-

#### 4.4.2 Výpočet

Roční nájemné (příjmy)	= Kč	171.000,-
Uvažovaná pronajimatelnost 70 %	= Kč	119.700,-
Roční nájemné (příjmy) z nemovitostí po úpravě	= Kč	119.700,-
Snížení o 40 %	- Kč	47.880,-
Roční výše nákladů celkem 40 % příjmů	= Kč	47.880,-
Výsledné roční upravené nájemné čini (N)	= Kč	71.820,-
Míra kapitalizace p = 8 %		
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, $CV = N/p \times 100$	= Kč	897.750,-
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>898.000,-</b>

#### 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 kancelářemi. Nabídkové ceny realitních kanceláří však nejsou ještě skutečnými prodejními cenami, proto je nutné počítat u některých cen s určitým nadhodnocením.

V databázi zpracovatele není údaj o prodeji porovnatelného objektu v Ústí nebo blízkém okolí. Z nabídek realitních kanceláří vyplývá, že prodej komerčních objektů srovnatelné velikosti a umístění probíhá jen ojediněle, nabídka komerčních objektů výrazně převyšuje poptávku. V areálu Západního nádraží nabízejí firmy spojené se železniční dopravou (České dráhy, ČD Cargo, Správa železniční dopravní cesty) aktuálně asi dvacet různých stavebních objektů – administrativní budovy, sklady, dílny, garáže zděné i ocelové, otevřené skladovací přístřešky a další příslušenství – přípojky sítí, žumpy, zpevněné plochy, rampy. Jedna z nabídek zahrnuje 15 staveb s příslušenstvím a pozemky o výměře cca 3500 m<sup>2</sup>, cena 5,1 miliónu Kč (1700 Kč/m<sup>2</sup>), druhá nabídka zahrnuje pět stavebních objektů s příslušenstvím a cca 1000 m<sup>2</sup> pozemků, cena 2,3 miliónu Kč (2300 Kč/m<sup>2</sup>). Objekty jsou vesměs ve špatném technickém stavu, delší dobu nevyužívané a neudržované, ale jsou nabízeny včetně pozemků tvořících odstavné a manipulační plochy. Přepočet nabídkových cen na celkovou užitnou

plochu (včetně započtení podílu hodnoty příslušenství a pozemků) se pohybuje v relativně malém rozmezí kolem 1700,-Kč/m<sup>2</sup>. Pro výpočet porovnávací hodnoty byly zvoleny standardy konstrukcí, velikostí a způsobem užívání odpovídající oceňované hale (viz tabulka). Oceňovaná nemovitost má dostatečně velké provozní prostory i dostatečné zázemí administrativní, sociální a skladové, ale intenzita využití je velmi nízká, předpoklad úplného pronájmu všech vnitřních prostor nereálný. Vnitřní vybavení je na nízké úrovni, umístění je problematické, architektonická hodnota budovy, její vzhled i stavební provedení nejsou nijak reprezentativní. Porovnatelnou hodnotu odhaduji blízko průměru zjištěného rozmezí, konkrétně na 1700,-Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy hlavního stavebního objektu.

Lokalita	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	
Ústí n.L. Jateční	313	488	1 200 000	3 834	Fotografie objektu bohužel není k dispozici
Přízemní skladovací objekt v areálu nákladového nádraží, stejný konstrukční systém, objektivně lepší technický stav. Nabídka zveřejněna déle než jeden rok.					
Neštětice	194	194	1 300 000	6 700	
Novostavba skladové haly v průmyslové zóně. Přízemní objekt obsahující kanceláře, sociální zařízení, sklady, prodejnu (prostor pro styk se zákazníky). Výborný technický stav, velmi dobrá úroveň vybavení.					
Děčín	3 026	18 126	14 150 000	4 676	Fotografie bohužel není k dispozici
Skladovací areál v prostoru nákladového nádraží v Děčíně. Velká rozloha pozemků, řada stavebních objektů – budovy pro administrativu a sklady, přístřešky, rampy, zpevněné plochy. Areál dlouhou dobu bez využití, špatný technický stav.					

Objekt číslo	UP m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	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	313	488	1 200 000	0,80	0,90	0,80	0,80	1 767
2	194	194	1 300 000	0,50	0,90	0,70	0,80	1 688
3	3 026	18 126	14 150 000	0,90	0,90	0,60	0,80	1 818

#### Oceňovaná nemovitost

č.p.1807	570	751	969 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1 700
----------	-----	-----	---------	------	------	------	------	-------

#### 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 přikládaná 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 užitku pro určitou osobu, ať již fyzickou nebo právnickou.

##### 4.4.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	1.448.000,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	3.724.000,-
Výnosová hodnota	= Kč	898.000,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	969.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	900.000,-
<b>Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>900.000,-</b>

## 5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Věcná hodnota (časová cena)	3.724.000,- Kč
2) Výnosová hodnota	898.000,- Kč
3) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	969.000,- Kč
<b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu</b>	<b>900.000,- Kč</b>

Slovy: Devětsettisíc Kč

V Praze, dne 17.října 2014



## 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 5078/326/14.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.