

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3843-038/15

O ceně:

budovy č.p. 3400 na stavebním pozemku č. 2225/1 zastavěná plocha a nádvoří a na stavebním pozemku č. 2225/2 zastavěná plocha a nádvoří jiného majitele, stavebního pozemku č. 2225/1 zastavěná plocha a nádvoří, pozemků č. 2226/1 a 2226/2 ostatní plocha, manipulační, vše v k.ú. Chomutov, obci Chomutov.

Objednatel znaleckého posudku:

Top Credit, a.s.
Hilbertova 1235
440 01 Louny

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny v místě a v čase obvyklé na žádost objednatele

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 17.2.2015 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 20.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z budovy č.p.3400 s příslušenstvím a pozemky v obci Chomutov, katastrální území Chomutov, který si vyžádala společnost Top Credit a.s.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: budova
Adresa předmětu ocenění: Dukelská 3400
430 01 Chomutov
Kraj: Ústecký
Okres: Chomutov
Obec: Chomutov
Katastrální území: Chomutov I
Počet obyvatel: 49 185
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 020,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.2.2015 za přítomnosti zástupce majitele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 13029 pro obec Chomutov, katastrální území Chomutov
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě, nájemní smlouva z r. 2012

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena. S ohledem na prohlídku objektu nemá znalec pochybnosti o jejím účelu či charakteru. Ocenění pozemků vychází ze stavu záznamových listin a ocenění ostatních částí vychází z nálezu na základě prohlídky.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je objekt z r.1939 s původním využitím k internátnímu ubytování učňů, v r.1965 rekonstruován a využíván jako škola, přesněji - byly zbudovány učebny teoretickému

vyučování a odbornému výcviku učňů. V nedávné a současné době využíván k pronájmu. Dále jsou předmětem ocenění pozemky - stavební parcela č. 225/1 o výměře 333 m² pozemky ostatní plocha manipulační č. 2226/1 a 2226/2 o výměrách 1705 a 1 m². Chomutov je okresní město Ústeckého kraje v současné době dle Lexikonu měst a obcí s 49 185 obyvateli, veškerým vybavením, úřady a obchody. Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány při komunikaci Dukelská, naproti průmyslové zoně/dříve VTŽ Chomutov/ v jihovýchodním cípu města.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p. 3400

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek

2.2. Manipulační pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu - bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	-0,10
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,534$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,534$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. budova č.p. 3400

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p. 3400

Základní charakteristika

Jedná se o čtyřpodlažní objekt obdélníkového půdorysu z doby před 2. světovou válkou. Je plně podsklepen, přízemí, 2 patra a půda. Jedná se o školské zařízení. Objekt je v dobrém technickém stavu.

Základy jsou pasy z prostého betonu.

Obvodové i vnitřní nosné zdivo je cihelné na maltu vápenocementovou. Příčky jsou částečně nosné cihelné na maltu vápenocementovou. Stropy jsou trémové dřevěné zaklopené prkny s rákosovými rohožemi omítnuté.

Uprostřed objektu je centrální schodišťový prostor osvětlený otvory vyzděnými luxfery. Schodiště je dvouramenné levotočivé s mezipodestami a vede až na půdu. Jeho nosná konstrukce je železobetonová monolitická. Schodnice i schodišťové průvlaky tvoří jeden celek. Je osazena žulovými hlazenými schodišťovými stupni. Na schodišťové zdi je zabudované zábradlí s dřevěným madlem. Zrcadlo je úzké chráněné zábradlím z železného žbrlení opatřené dřevěným madlem.

Střecha je valbová s plechovou krytinou. Krov je dřevěný s laťováním.

Popis exteriéru

Hlavní vchod na delší straně je orientován na severovýchod. Vstupní dveře jsou dřevěné dvoukřídlé opatřené mříží kryté krakorcovitou plochou oplechovanou markýzou.

Okna jsou dřevěná dvojítá dvoukřídlá prosklená s nadsvětlíkem, v 1. N. P. jsou opatřena bezpečnostními mřížemi. Venkovní parapety jsou obloženy dlažbou s přesahem.

Na jihozápadní straně je v 2. N. P. jedno okno v havarijním stavu. Z plochy stěny vystupuje obezdění schodišťového prostoru prosvětlené světlíky vyzděnými luxfery.

Ze severozápadního boku je vedlejší vchod. Je zapuštěný do obvodového zdiva. Vede do něj pětistupňové žulové prostě uložené schodiště. Nadpraží je opatřené vlnovitě

Přízemí je ukončené oplechovanou římsou. Vnější omítka je škrábaný břizolit opatřený novým nátěrem.

Klempířské prvky – žlaby, svody – funkční.

Dispozice domu - 1.PP cca 6 odělených nevyužitých prostor. 1.NP - 3.NP celkem cca 20 různých místností - různých učeben. Počet je variabilní vzhledem k možným dalším příčkám jednoduché konstrukce. Na všech podlažích sociální zařízení - WC, sprchy.

N

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		[m ²]
1.PP	13,60*23,15	=	314,84
1.NP	314,84	=	314,84
2.NP	314,84	=	314,84
3.NP	314,84	=	314,84

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	314,84 m ²	3,10 m	976,00
1.NP	314,84 m ²	3,55 m	1 117,68
2.NP	314,84 m ²	3,55 m	1 117,68
3.NP	314,84 m ²	3,40 m	1 070,46
Součet	1 259,36 m²		4 281,82

Průměrná výška podlaží:

PVP = $4\,281,82 / 1\,259,36 = 3,40$ m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP = $1\,259,36 / 4 = 314,84$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní stavba	314,84*3,10	=	976,00 m ³
vrchní stavba	314,84*10,50	=	3 305,82 m ³
zastřešení	314,84*(0,70+4,90/2)	=	991,75 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	976,00 m ³
vrchní stavba	NP	3 305,82 m ³
zastřešení	NP	991,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 273,57 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
------------	-----------	---------------------	----------

1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce:	cihelné	S	100
3. Stropy:	standard	P	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	dvouramenné žulové	N	100
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	okna dřevěná zdvojená i špaletová	S	100
14. Povrchy podlah:	PVC a keramická dlažba	S	100
15. Vytápění:	plynové	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	standard	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	standard	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy:	nejsou	C	100
25. Ostatní:	není	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce:	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy:	P	11,10	100	0,46	5,11
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody:	N	3,10	100	1,54	4,77
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:	S	0,30	100	1,00	0,30

21. Ohřev vody:	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy:	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	6,20	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,48
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8848

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):	*	0,9410
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9176
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8848
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0530
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 111,75
Plná cena: 5 273,57 m ³ * 4 111,75 Kč/m ³	=	21 683 601,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 100 = 76,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 76,0 % / 100)	= 0,240
Budova č.p. 3400 - zjištěná cena	= 5 204 064,35 Kč

Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 059,37
Plná cena: 10,00 m * 1 059,37 Kč/m	=	10 593,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %	

Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	0,167
Přípojka vody - zjištěná cena	=	1 769,15 Kč

Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 810,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 547,44
Plná cena: 10,00 m * 4 547,44 Kč/m	=	45 474,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100)	*	0,375
--	---	-------

Přípojka kanalizace - zjištěná cena	=	17 052,90 Kč
--	---	---------------------

Venkovní schodiště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.6. Schodiště s žulovými stupni, lože z písku

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Délka: 8,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 495,90
Plná cena: 8,50 m * 2 495,90 Kč/m	=	21 215,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100)	*	0,375
--	---	-------

Venkovní schodiště - zjištěná cena = **7 955,68 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

budova č.p. 3400	5 204 064,35 Kč
přípojka vody	1 769,15 Kč
přípojka kanalizace	17 052,90 Kč
venkovní schodiště	7 955,68 Kč
	<hr/>
	5 230 842,08 Kč
	<hr/>

Nákladové ceny - celkem = **5 230 842,08 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Nájemné pro výpočet výnosovou metodou převzato z dřívějších i současných smluv o nájmu nebytových prostor. Vzhledem k charakteru budovy a její lokalizaci lze hovořit o skutečnosti, že se toto nájemné neliší od ceny nájemní obvyklé, tj. 200,-K/1 m²/1 rok při celkové využitelné ploše tří podlaží.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,0 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
budova	747,15	200,-	12 452,50	149 430,-
Výnosy celkem				149 430,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 149 430,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	181 378,44 Kč
- výměra stavebního pozemku:	333,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	315,00 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	171 574,20 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 8 578,71 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

149 430,00 * 40 % - 59 772,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 81 079,29 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **1 158 275,60 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. stavební pozemek

Pozemky tvoří jednotný celek.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,534

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,534 = 0,534

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 020,-	0,534		544,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2225/1	333,00	544,68	181 378,44
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					181 378,44

Stavební pozemek - zjištěná cena = 181 378,44 Kč

2.2. manipulační pozemek

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy					
§ 9 odst. 2	1 020,-	0,70	0,534		381,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní, manipulační	2226/1	805,00	381,28		306 930,40
§ 9 odst. 2	ostatní, manipulační	2226/2	1,00	381,28		381,28
Jiné pozemky - celkem						307 311,68

Manipulační pozemek - zjištěná cena = 307 311,68 Kč

Porovnání

Porovnání provedeno srovnáváním cen obdobných nemovitostí nabízených v chomutovském okrese inzertními časopisy a to metodikou pro ČS a.s.. K porovnání převzaty dvě administrativní budovy a bývalá škola. Odlišnosti srovnány koeficienty.

č.	Lokalita okres Ústí nad Labem	Počet podlaží	Funkční	Stav	Cena požadovaná, resp. zaplacená	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena po redukcí v Kč
	Oceňovaný objekt budova k.ú.Chomutov	4	ne	průměrný		poloha	velikost	pozemek	stav	jiné	pramen		
1	budova Údllice	4	ne	průměrný stav	2 600 000	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	2 600 000
2	budova Jirkov	3	ano	dobrý stav	4 900 000	1,10	1,10	1,20	1,10	1,00	0,90	1,77	2 761 082
3	budova Kadaň	3	ano	dobrý stav	2 690 000	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,34	2 000 826
Celkem průměr												Kč 2 453 969	
Minimum												Kč 2 000 826	
Maximum												Kč 2 761 082	
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.												Kč 2 339 931	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu													
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu													
K3 - Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu													
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)													
K5 - Koeficient úpravy jiné, úvaha znalce, zahrada atd.													
K6 - Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
KC - Koeficient celkový $KC = (K1 * K2 * K3 * K4) / K5$													
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.: průměr mínus 15% rozdílu maxima a minima (zaokrouhlo)													

Porovnávací hodnota: 2 339 931 Kč

C. REKAPITULACE

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena kombinací nákladové, výnosové a porovnávací metody s vyšší vahou (2) pro porovnání a výnosovou metodu. Cena nákladová a cena výnosová převzata z vyhláškového posudku.

Cena nákladová /budova/ + pozemek	5 719 530,-Kč.
Cena výnosová dtto	2 461 470,-Kč
Cena porovnýmím - celek	2 339 930,-kč

Cena obvyklá:

3 100 000,- Kč

slovy: Třimilionyjednottisíc Kč

V Ústí nad Labem 20.2.2015

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.8.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr. 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3842-171/14 znaleckého deníku.