

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4011-106/15, aktualizace č.3859-188/14**

O ceně provozního areálu - pozemky včetně budovy č.p. 2526 a dalšího příslušenství, vše v k.ú. Varnsdorf, obci Varnsdorf, okrese Děčín.

**Objednatel znaleckého posudku:**

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

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu 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 14.4.2015 znalecký posudek vypracoval:**

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

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 20.4.2015

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z pozemků, objektu č.p. 2526 s dalším příslušenstvím v obci Varnsdorf, katastrální území Varnsdorf, který si vyžádala spol. Top Credit a.s.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: provozní areál  
Adresa předmětu ocenění: Sedlářská 2526  
407 47 Varnsdorf  
Kraj: Ústecký  
Okres: Děčín  
Obec: Varnsdorf  
Katastrální území: Varnsdorf  
Počet obyvatel: 15 730  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **960,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{589,15 \text{ Kč/m}^2}$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.10.2014.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 3193 pro obec Varnsdorf, katastrální území Varnsdorf
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Ústecký kraj, hospodařením je pověřena :Vyšší odborná škola a Střední škola, Varnsdorf, Bratislavská 2166, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Ústecký kraj, hospodařením je pověřena :Vyšší odborná škola a Střední škola,

Varnsdorf, Bratislavská 2166, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad  
Labem, vlastnictví: výhradní

dle LV č.3193 a prohlášení objednatele  
ke dni ocenění:

- bez omezení vlastnického práva

## **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**

Posuzované nemovitosti jsou lokalizovány v zastavěném území města, v zástavbě rodinných domů a dalších objektů občanské vybavenosti. Nemovitosti nejsou pronajímány. Vyhláškové ocenění je provedeno nákladovým způsobem, cena obvyklá je stanovena kombinací nákladové, výnosové metody a porovnání.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

- 1.1.1. Budova č.p. 2526
- 1.1.2. Sklad bez čp/če

#### **1.2. Příslušenství**

- 1.2.1. Přípojka vody
- 1.2.2. Přípojka kanalizace
- 1.2.3. Oplocení

### **2. Ocenění pozemků**

- 2.1. Pozemky

### **3. Ocenění trvalých porostů**

- 3.1. Porosty

## **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**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
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 - Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,677$

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,636$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. budova č.p. 2526

Z části jednopodlažní, z části dvoupodlažní nepodsklepený samostatně stojící výrobní objekt bez jeřábové dráhy lokalizován v oploceném areálu dílen odborné výchovy místní vyšší odborné a střední školy.

Objekt má obdélníkový půdorys, tři trakty. Krajiní trakty mají pultovou střechu, střední trakt s centrální chodbou je oproti krajiním zvýšený, rovněž s pultovou střechou. Při jižní straně objektu je provedena dvoupodlažní přístavba se sedlovou střechou. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné cihelné. Strop je proveden z železobetonových betonů. Střešní krytina je živičná svařovaná. Objekt je založen na betonových pasech. Podlahy betonová mazanina. Okna jsou převážně ze skleněných tvární s větracími okénky. Okna v 2.NP dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné hladké a ocelové, vrata plechová. Vytápění je etážové teplovodní plynovými kotli, ohřev TUV bojlerů.

Objekt je napojen na veřejné přípojky vody plynu i kanalizace /přes biologický septik/.

Dispozice 1.NP zádveří, středová chodba, kancelář, garáž, 2 šatny s umývárny a WC, elektrorozvodna, tři sklady, dílna soustružny s kabinetem, dílna frézovny, truhlářská dílna, zámečnická dílna, elektrodílna s učebnou a kabinetem, , v přístavbě pak sklad, kotelna, komora. V 2.NP služební byt /vybavené 3+1/.

Objekt byl vybudován v r. 1954- 1955. Údržba je částečně zanedbaná, byt není obýván. Objekt byl cca před 10 lety plynofikován, byla vyměněna střešní krytina.

### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### Hala č.p. 2526

Z části jednopodlažní, z části dvoupodlažní nepodsklepený samostatně stojící výrobní objekt bez jeřábové dráhy lokalizován v oploceném areálu dílen odborné výchovy místní vyšší odborné a střední školy.

Objekt má obdélníkový půdorys, tři trakty. Krajiní trakty mají pultovou střechu, střední trakt s centrální chodbou je oproti krajiním zvýšený, rovněž s pultovou střechou. Při jižní straně objektu je provedena dvoupodlažní přístavba se sedlovou střechou. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné cihelné. Strop je proveden z železobetonových betonů. Střešní krytina je živičná svařovaná. Objekt je založen na betonových pasech. Podlahy betonová mazanina. Okna jsou převážně ze skleněných tvární s větracími okénky. Okna v 2.NP dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné hladké a ocelové, vrata plechová. Vytápění je etážové teplovodní plynovými kotli, ohřev TUV bojlerů.

Objekt je napojen na veřejné přípojky vody plynu i kanalizace /přes biologický septik/.

Dispozice 1.NP zádveří, středová chodba, kancelář, garáž, 2 šatny s umývárny a WC, elektrorozvodna, tři sklady, dílna soustružny s kabinetem, dílna frézovny, truhlářská dílna, zámečnická dílna, elektrodílna s učebnou a kabinetem, , v přístavbě pak sklad, kotelna, komora. V 2.NP služební byt /vybavené 3+1/.

Objekt byl vybudován v r. 1954- 1955. Údržba je částečně zanedbaná, byt není obýván. Objekt byl

cca před 10 lety plynofikován, byla vyměněna střešní krytina.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: E. průmysl (bez jeřábových drah)  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	$48,15 \cdot 20,50 + 20,50 \cdot 10,75 + 9,85 \cdot 13,00$	= 1 335,50
2.NP	$13,00 \cdot 9,85$	= 128,05

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 335,50 m <sup>2</sup>	3,77 m	5 034,84
2.NP	128,05 m <sup>2</sup>	2,91 m	372,63
<b>Součet</b>	<b>1 463,55 m<sup>2</sup></b>		<b>5 407,47</b>

Průměrná výška podlaží: PVP =  $5\,407,47 / 1\,463,55 = 3,69$  m  
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP =  $1\,463,55 / 2 = 731,78$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor
vrchní stavba	$48,15 \cdot 20,50 \cdot 3,67 + 48,15 \cdot 3,60 \cdot 1,80 + 20,50 \cdot 10,75 \cdot 4,17 + 9,85 \cdot 13,00 \cdot 7,64 = 5\,831,84$ m <sup>3</sup>
zastřešení	$48,15 \cdot 16,90 \cdot 0,40 / 2 + 48,15 \cdot 3,60 \cdot 0,18 / 2 + 20,50 \cdot 10,75 \cdot 0,38 / 2 + 9,85 \cdot 13,00 \cdot 0,30 / 2 = 239,43$ m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	5 831,84 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	239,43 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>6 071,27 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	1,00	9,40

2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,90	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 93,10  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9310**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9290
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0588
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9310
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0860
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 326,73</b>

**Plná cena:** 6 071,27 m<sup>3</sup> \* 3 326,73 Kč/m<sup>3</sup> = **20 197 476,05 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250

**Hala č.p. 2526 - zjištěná cena** = **5 049 369,01 Kč**

### Rekapitulace nákladové ceny staveb:

hala č.p. 2526 5 049 369,01 Kč

---

---

5 049 369,01 Kč

---

---

Nákladové ceny - celkem

= 5 049 369,01 Kč

### 1.1.2. sklad bez čp/če

Jednopodlažní samostatně stojící nepodsklepený objekt v oploceném areálu. Objekt je čtvercového půdorysu, má sedlovou střechu s plechovou vlnitou krytinou. Svislé konstrukce jsou zděné, přední strana s vraty jednostranně opláštěná. Zastřešení je provedeno s ocelových příhradových vazníků bez podhledu. Podlahy jsou z betonové mazaniny. Okna nejsou, vrata jsou plechová křídlová. Objekt není vytápěn.

Objekt vybudován v r. 1964 - 5 pro sklad uhlí, od r. 2000 užíván jako sklad. Údržba částečně zanedbaná, rekonstrukci vyžaduje především střešní krytina, úpravy povrchů.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	10,70*10,70	=	114,49

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	114,49 m <sup>2</sup>	4,80 m	549,55
Součet	114,49 m <sup>2</sup>		549,55

Průměrná výška podlaží: PVP = 549,55 / 114,49 = 4,80 m  
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 114,49 / 1 = 114,49 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	10,70*10,70*4,80	=	549,55 m <sup>3</sup>
zastřešení	10,70*10,70*1,50/2	=	85,87 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	549,55 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	85,87 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>635,42 m<sup>3</sup></b>

### 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 vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	P	21,40	50	0,46	4,92
2. Svislé konstrukce	S	21,40	50	1,00	10,70
3. Stropy	C	11,30	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. Jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,62
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,5262</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$ :	*	0,9776
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$ :	*	0,7375
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,5262
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0860
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 070,31</b>
<b>Plná cena:</b> 635,42 m <sup>3</sup> * 2 070,31 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 315 516,38 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků  
Opotřebením:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 70 = 71,4 \%$   
Koeficient opotřebením:  $(1 - 71,4 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,286
=	<b>376 237,68 Kč</b>
*	0,636
=	<b>239 287,16 Kč</b>

Sklad bez čp/če - zjištěná cena

= **239 287,16 Kč**

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 360,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **825,48**

Plná cena: 20,00 m \* 825,48 Kč/m

= **16 509,60 Kč**

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebením:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 65 = 92,3 \%$

Maximální opotřebením může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebením:  $(1 - 85 \% / 100)$

\* 0,150

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= **2 476,44 Kč**

Koeficient pp

\* 0,636

Cena stavby CS

= **1 575,02 Kč**

Přípojka vody - zjištěná cena

= **1 575,02 Kč**

### 1.2.2. přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 450,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2840

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>3 311,80</b>
<b>Plná cena:</b> 20,00 m * 3 311,80 Kč/m	=	<b>66 236,- Kč</b>
<b>Výpočet opotřebení lineární metodou</b>		
Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 90 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>22 056,59 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,636
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>14 027,99 Kč</b>
<b>Přípojka kanalizace - zjištěná cena</b>	=	<b>14 027,99 Kč</b>

### 1.2.3. oplocení

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
<b>Výměra:</b>	200,00 m <sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	450,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 031,85</b>
<b>Plná cena:</b> 200,00 m <sup>2</sup> * 1 031,85 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>206 370,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 50 = 12,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 12,0 \% / 100)$	*	0,880
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>181 605,60 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,636
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>115 501,16 Kč</b>
<b>Oplocení - zjištěná cena</b>	=	<b>115 501,16 Kč</b>

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. pozemky

Pozemky tvoří jednotný funkční celek

#### Ocenění

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,940**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,677**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>0</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,940 \* 1,000 \* 0,677 = 0,636**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	589,15	0,636		374,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	250/5	115,00	374,70	43 090,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	249	1 478,00	374,70	553 806,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha jiná	250/1	1 790,00	374,70	670 713,-
§ 4 odst. 1	orná půda	241	1 985,00	374,70	743 779,50
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	240/1	4 976,00	374,70	1 864 507,20
Stavební pozemky - celkem			10 344,00	m <sup>2</sup>	<b>3 875 896,80</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 3 875 896,80 Kč**

## 3. Ocenění trvalých porostů

### 3.1. porosty

Porosty tvoří několik listnatých keřů a stromů

**Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	3 875 896,80
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	10 344,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	18 735,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	1 592,48
<b>Porosty - zjištěná cena</b>		<b>1 592,48 Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. budova č.p. 2526 3 162 140,40 Kč

1.1.2. sklad bez čp/če 239 287,20 Kč

##### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. přípojka vody 1 575,- Kč

1.2.2. přípojka kanalizace 14 028,- Kč

1.2.3. oplocení 115 501,20 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 3 532 531,80 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. pozemky 3 875 896,80 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem 3 875 896,80 Kč**

#### **3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. porosty 1 592,50 Kč

**3. Ocenění trvalých porostů celkem 1 592,50 Kč**

---

**Celkem 7 410 021,10 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 7 410 021,10 Kč**

---

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 410 020,- Kč**

slovy: Sedmmilionůčtyřistadesettisícdvacet Kč

# CENA OBVYKLÁ

Obvyklá cena je stanovena kombinací vyhláškového způsobu, výnosového a porovnání s trojnásobnou vahou k porovnání se zaokrouhlením.

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro výrobu  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Výnosy celkem	1 153,00	350,-	33 629,17	403 550,- 403 550,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 403 550,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 3 875 896,80 Kč
- výměra stavebního pozemku: 10 344,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 6 706,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 2 512 738,20 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 125 636,91 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

403 550,00 \* 40 % - 161 420,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 116 493,09 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

403 550,- \* 50% = 201 775,- Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 690 333,30 Kč**

## Porovnání

Porovnání provedeno metodikou pro ČS a.s. Podrobnosti o porovnávaných objektech viz příložené kopie, odlišnosti upraveny koeficienty.

č.	Lokalita	počet budov	pozemek (m2)	Stav	Cena požadovaná, resp. zaplacená v tis.Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena po redukcii v Kč
	Oceňovaný objekt výr. objekt Varnsdorf	2	10 344	průměrný stav		poloha	velikost	stáří	stav	jiné	pramen		
1	Varnsdorf	1	200	průměrný stav	2 875 000	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,90	0,89	3 234 375
2	Rumburk 1	1	5 000	velmi dobrý	8 320 000	1,00	0,80	1,00	1,40	1,00	0,90	1,24	6 685 714
3	Rumburk 2	2	7703	průměrný stav	990 000	0,70	1,00	1,00	0,60	1,00	0,90	0,47	2 121 429
<b>Celkem průměr</b>												<b>Kč 4 013 839</b>	
Minimum												Kč 2 121 429	
Maximum												Kč 6 685 714	
<b>Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.</b>												<b>Kč 3 329 196</b>	
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 minus 15% rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)													

**Porovnávací hodnota: 3 329 196 tis.Kč**

## **SHRNUTÍ**

Cena nákladová .....7 410 020,-Kč

Cena výnosová .....2 690 330.-Kč

Cena porovnáním .....3 329 200,-Kč

**Cena obvyklá:**

**4 000 000,- Kč**

slovy: Čtyřimiliony Kč

V Ústí nad Labem 20.4.2015

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

## **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. 4011106/15 znaleckého deníku.