

# Znalecký posudek č. 041/2015

## Pro zjištění obvyklé ceny k dražebním účelům

O ceně Areálu zdravotnického archivu, kotelny, skladů, garáže, vše s čp. 35, ul. Labské nábřeží, na pozemcích ppč. 263, 278, 277, 511, 641, 1325, v k.ú. Prostřední Žleb, obec Děčín



**Objednatel posudku:** Krajská zdravotní a.s.  
Sociální péče 3316/12A  
401 13 Ústí nad Labem

**Účel posudku:** pro dražební účely

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 8. 8. 2015 posudek vypracoval:**

Ing. Miroslav Filégr  
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L.  
Tel. 602410262

Posudek obsahuje 19 stran plus přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 14. 8. 2015

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Zjistit administrativní a obvyklou cenu pro dražební účely pro potřeby objednavatele.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 8. 8. 2015 za přítomnosti zástupce objednavatele pana Martina Poupy.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14, k.ú. Prostřední Žleb, obec Děčín  
Kopie katastrální mapy - info  
Částečná projektová dokumentace  
Informace vlastníka  
Vlastní šetření

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

Krajská zdravotní a.s., Sociální péče 3316/12a, Severní Terasa, 400 11 Ústí nad Labem

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly. Měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem HILTI. Celý areál je uzavřený, oplocený se vstupní branou. Je situován v těsné blízkosti železničního tělesa v jeho ochranném pásmu.

### **6. Obsah posudku**

#### **Oddíl 1**

- 1) Hlavní stavby
  - a) Archiv nemocnice
  - b) Sklad hořlavin
  - c) Kotelna a sklady
  - d) Objekt skladů
- 2) Přístřešek u kotelny
- 3) Pozemky
- 4) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

#### **Oddíl 2**

- 1) Pozemky

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Nemovitost je situována v těsné blízkosti železničního tělesa ČD. Okrajová část pozemků je ve svahu a staticky jsou nestabilní.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,25
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,740$$

### Oddíl 1

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,55
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,10
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,07
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,583$$

## 1) Hlavní stavby

### 1.a) Archiv nemocnice – § 12

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt. V hlavní části má 1. NP a 2. NP. Střeška je sedlová. Krytina je plechová. Oplechování je z Pz plechů. Okna jsou dřevěná dvojitá a v malé části dřevěná zdvojená a z Luxferů. V 1. NP jsou v oknech mříže. Fasáda je břizolitová v části poškozená. Dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou s PVC a převážně s dlažbou. Vnitřní omítky jsou vápenné, poškozené ve styku se zeminou. Objekt je v těsné blízkosti u železničního tělesa, v jeho ochranném pásmu, což negativně ovlivňuje statiku objektu. Schodiště jsou dvoje betonová. V 1. NP jsou klenbové stropy. Topení je ÚT s napojením na vlastní plynovou kotelnu. Vodovod je ze řady, kanalizace je do řady. Objekt je delší dobu neužívaný. Vzhledem ke zvýšené vlhkosti vzniklé porušením zemní izolace, bude nutné před dalším užíváním objekt sanovat. K objektu je přistavěn zděný přízemní objekt skladů.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** A. budovy pro zdravotnictví

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,100

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1264 Budovy pro zdravotnictví

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.18.1 budovy pro zdravotní péči

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,058

### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. NP	2,85 m	72,00×6,30	=	453,60 m <sup>2</sup>
2. NP	2,69 m	72,00×6,30	=	453,60 m <sup>2</sup>
Součet:	5,54 m			<u>907,20 m<sup>2</sup></u>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 2,77 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 453,60 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor (OP):

1. NP	2,85 × 72,00×6,30	=	1 292,76 m <sup>3</sup>
2. NP	2,69 × 72,00×6,30	=	1 220,18 m <sup>3</sup>
zastřešení	453,60/2×2,25	=	510,30 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	<u>3 023,24 m<sup>3</sup></u>

### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – betonové pásy	5,90 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
2. Svislé konstrukce – zděné, cihelné	16,30 %	Standardní	
3. Stropy – klenbové – nespalné	8,20 %	Standardní	50 %
4. Krov, střecha – sedlová	6,40 %	Standardní	
5. Krytiny střech – plechové šablony	2,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozink. plechů	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné, obklady	6,80 %	Podstandardní	
8. Úprava vnějších povrchů – břizolitová	3,20 %	Podstandardní	
9. Vnitřní obklady keramické – běžné obklady	2,80 %	Standardní	
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní	
11. Dveře – dřevěné	4,10 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – dřevěná dvojitá – dřevěná zdvojená	6,20 %	Standardní	75 %
		Standardní	25 %
14. Povrchy podlah – PVC, dlažba	3,10 %	Standardní	
15. Vytápění – ÚT s kotlem na plyn-kotelna	5,20 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,90 %	Standardní	
17. Bleskosvod – chybí	0,30 %	Nevyskytuje se	
18. Vnitřní vodovod – teplá a studená voda	3,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – standardní	3,10 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody – proveden	1,80 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní – chybí	1,70 %	Nevyskytuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – WC, umyvadlo	3,90 %	Standardní	
24. Výtahy – nákladní 1 000 kg	1,40 %	Standardní	
25. Ostatní – standardní	4,30 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 6,80 %	- 0,0367
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 3,20 %	- 0,0173
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	- 0,0030
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,70 %	- 0,0170
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9220</b>

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 740,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9346
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0581
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9220
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,0580
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>5 310,53 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 3 023,24 m <sup>3</sup> × 5 310,53 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>16 055 006,72 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 60 roků

Předpokládaná další životnost: 40 roků

Opotřebení:  $100 \times 60 / (60 + 40) = 60,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $16\,055\,006,72 \text{ Kč} \times 60,000 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

$$\begin{array}{r} - \quad 9\,633\,004,03 \text{ Kč} \\ = \quad \underline{6\,422\,002,69 \text{ Kč}} \end{array}$$

Archiv nemocnice – určená cena:

6 422 002,69 Kč

### 1.b) Sklad hořlavin – § 12

Jedná se o zděný přízemní zděný objekt. Je situován při vjezdu do areálu při pravé straně. Obvodové zdivo je cihelné o tl. 50 cm. Střecha je pultová s plechovou krytinou. Dveře jsou ocelové dvoudílné. Okna jsou ocelové jednoduché. Vnitřní omítky jsou vápenné. Fasáda je vápenná poškozená. Na oknech a dveřích jsou osazeny mříže. Objekt resp. jeho obvodové konstrukce vykazují statické poruchy.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** S. skladování a manipulace

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,100

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,050

### Podlaží:

1. NP

Výška:

Zastavěná plocha:  $6,35 \times 3,70$  = 23,50 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 2,45 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 23,50 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor (OP):

1. NP  $2,45 \times 6,35 \times 3,70$  = 57,56 m<sup>3</sup>

### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové pasy	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné, cihelné	30,40 %	Podstandardní
3. Stropy – trámové s podhledem	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – pultová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střeš – plechové šablony	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozink. oplechování	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné omítky	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné omítky s nástřikem	2,90 %	Podstandardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – ocelové	2,40 %	Standardní
12. Vrata	3,00 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
13. Okna – ocelová jednoduchá	3,40 %	Podstandardní
14. Povrchy podlah – beton	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní – chybí	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 30,40 %	- 0,1642
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 2,90 %	- 0,0157
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300
13. Okna	-0,54 × 3,40 %	- 0,0184
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,6977</b>

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>: 0,8000**

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 231,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 0,9390	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 1,2009	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 1,1571	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,1000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,0500	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 5 251,45 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená: 57,56 m<sup>3</sup> × 5 251,45 Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>=</b>	<b>302 273,46 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 51 roků

Předpokládaná další životnost: 39 roků

Opotřebení:  $100 \times 51 / (51 + 39) = 56,667 \%$

Odpčet opotřebení:  $302 273,46 \text{ Kč} \times 56,667 \%$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

$$- \quad 171 289,30 \text{ Kč}$$


---


$$= \quad 130 984,16 \text{ Kč}$$

**Sklad hořlavin – určená cena:**

**130 984,16 Kč**

### 1.c) Kotelna a sklady – § 12

Jedná se o samostatně stojící zděný přízemní objekt situovaný za objektem skladu hořlavých kapalin po pravé straně areálu. V kotelně je malá část objektu podsklepená. Střecha je pultová. Vnitřní omítky jsou vápenné, fasáda je s nástřikem. Na jednom konci je situován otevřený přístřešek s plechovou střechou. K objektu je přistavěna garáž s plochou střechou. Vrata jsou ocelová otevíravá. Okna jsou plechová jednoduchá. Topení v kotelně je ÚT s napojením na plynový kotel. Elektro je 380/220 V. Vodovod je ze řadu. Kanalizace je do řadu. Plyn je zaveden. Objekt má porušenou vodorovnou izolaci proti zemi vlhkosti. Vlhkost je zřetelná na přiložené fotodokumentaci. Na obvodovém zdivu jsou zřetelné statické praskliny. Podlahy jsou převážně betonové. Kotelna je osazena dvěma plynovými kotli. Do kotelny je zaveden hlavní přívod plynu do areálu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** S. skladování a manipulace

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,100

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,050

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. PP	1,25 m	5,20×2,51	=	13,05 m <sup>2</sup>
1. NP	2,98 m	10,20×5,59	=	57,02 m <sup>2</sup>
1. NP	2,98 m	16,20×5,59	=	90,56 m <sup>2</sup>
1. NP	2,41 m	5,52×3,50	=	19,32 m <sup>2</sup>
Součet:	9,62 m			179,95 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	2,79 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	44,99 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

1. PP	1,25 × 5,20×2,51	=	16,31 m <sup>3</sup>
1. NP	2,98 × 10,20×5,59	=	169,91 m <sup>3</sup>
1. NP	2,98 × 16,20×5,59	=	269,86 m <sup>3</sup>
1. NP	2,41×5,52×3,50	=	46,56 m <sup>3</sup>
zastřešení	147,58/2×1,45	=	107,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	609,64 m <sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové pasy	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděná část	30,40 %	Podstandardní
3. Stropy – nespálné	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – pultová a plochá	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechové a živičné	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozink. oplechování	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné omítky	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – s nástřikem	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody – ocelové	1,80 %	Standardní



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Dveře – dřevěné	2,40 %	Standardní
12. Vrata – otevíravá	3,00 %	Standardní
13. Okna – ocelová jednoduchá	3,40 %	Podstandardní
14. Povrchy podlah – beton	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní – chybí	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 30,40 %	- 0,1642
13. Okna	-0,54 × 3,40 %	- 0,0184
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,7614</b>

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>: 0,8000**

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 231,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 0,9390	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 1,0667	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 1,0527	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,1000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,0500	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 4 243,74 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 609,64 m <sup>3</sup> × 4 243,74 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>2 587 153,65 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 60 roků

Předpokládaná další životnost: 40 roků

Opotřebení:  $100 \times 60 / (60 + 40) = 60,000 \%$

Odpčet opotřebení: 2 587 153,65 Kč × 60,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** **= 1 034 861,46 Kč**

**Kotelna a sklady – určená cena: 1 034 861,46 Kč**

### 1.d) Objekt skladů – § 12

Jedná se o objekt skladů, který je přistavěn k zadnímu traktu objektu archivu. Není podsklepený a má 1. NP. Obvodové zdivo je cihelné. Střecha je sedlová s plechovou krytinou. Okna jsou převážně plastová zdvojená. Dveře jsou dřevěné v části s oplechováním. Vnitřní omítky jsou vápenné. V části obvodového zdiva jsou statické trhliny. Bude nutné stabilitu objektu řešit se statikem. S hlavním objektem je stavebně propojen, nikoliv provozně.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** S. skladování a manipulace

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,100

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,050

#### Podlaží:

1. NP

Výška: 2,95 m  
Zastavěná plocha:  $4,39 \times 3,19 + 5,42 \times 7,66 + 3,72 \times 3,55 = 68,73 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží (PVP): = 2,95 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 68,73 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

1. NP 2,95 × 68,73 = 202,75 m<sup>3</sup>  
zastřešení 68,73 × 3,00/2 = 103,10 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor – celkem: = 305,85 m<sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – betonové pasy	13,20 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – zděné, cihelné	30,40 %	Podstandardní	
3. Stropy – nespalné	13,80 %	Standardní	
4. Krov, střecha – sedlová	7,00 %	Standardní	
5. Krytiny střech – plechové šablony	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – úplné pozink.	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné omítky	4,20 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – břízolitová	2,90 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody – dřevěné	1,80 %	Standardní	
11. Dveře – dřevěné	2,40 %	Standardní	
12. Vrata – chybí	3,00 %	Nevyskytuje se	
13. Okna – Luxfery	3,40 %	Standardní	30 %
– plastová zdvojená		Standardní	70 %
14. Povrchy podlah – beton	2,90 %	Standardní	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,80 %	Standardní	
17. Bleskosvod – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se	
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní – chybí	5,20 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 30,40 %	- 0,1642
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
		<b>= 0,7498</b>

#### Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>: 0,8000**

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 231,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,0160
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0119
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,0500
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>3 885,38 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 305,85 m <sup>3</sup> × 3 885,38 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>1 188 343,47 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 60 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení:  $100 \times 60 / (60 + 30) = 66,667 \%$

Odpočet opotřebení: 1 188 343,47 Kč × 66,667 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení: 792 232,94 Kč**

**Objekt skladů – určená cena:**

**396 110,53 Kč**

## 2) Přístřešek u kotelny – § 16

Jedná se o přistavěný ocel. přístřešek k objektu garáže a kotelny. Nosná konstrukce je ocelová, střecha je plechová s vlnitým plechem. Podlaha je betonová. Chybí inž. sítě.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Koeficient vybavení stavby:** 0,800

**Polohový koeficient:** 1,100

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

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

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

**Podlaží:**

1. NP

Výška:

2,21 m

Zastavěná plocha: 3,25×3,92

= 12,74 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor (OP):**

1. NP 2,21 × 3,25×3,92

= 28,16 m<sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové pasy	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – chybí	31,00 %	Nevyskytuje se
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov – pultová	33,50 %	Standardní
5. Krytina – ocel. vlnité plechy	12,80 %	Standardní
6. Klempířské práce – chybí	4,20 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – nátěry	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

2. Obvodové stěny -0,54 × 1,852 × 31,00 % - 0,3100

6. Klempířské práce -0,54 × 1,852 × 4,20 % - 0,0420

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** = **0,6480**

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** **0,8000**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena 750,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: × 0,8000

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,0670

**Základní jednotková cena upravená:** = 1 364,22 Kč/m<sup>3</sup>

**Základní cena upravená:** 28,16 m<sup>3</sup> × 1 364,22 Kč/m<sup>3</sup> = **38 416,44 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 31 roků

**Předpokládaná další životnost:** 29 roků

Opotřebení: 100 × 31 / (31 + 29) = 51,667 %

Odpočet opotřebení: 38 416,44 Kč × 51,667 %	–	19 848,62 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>18 567,82 Kč</b>

**Přístřešek u kotelny – určená cena: 18 567,82 Kč**

### 3) Pozemky – § 4

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

Název obce: Děčín

Název okresu: Děčín

**Základní cena pozemku: ZC = 960,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Index trhu: I<sub>T</sub> = 0,740**

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	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

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

**Index polohy: I<sub>P</sub> = 0,583**

**Index cenového porovnání dle § 4: I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>P</sub> = 0,431**

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 413,7600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
263,278,277,	plochy zastavěné stavbami	714	295 424,64
511,641,132			
5			

**Pozemky – určená cena: 295 424,64 Kč**

#### Rekapitulace nákladových cen:

1) Hlavní stavby	
a) Archiv nemocnice	6 422 002,69 Kč
b) Sklad hořlavin	130 984,16 Kč
c) Kotelna a sklady	1 034 861,46 Kč
d) Objekt skladů	396 110,53 Kč
Hlavní stavby – celkem:	7 983 958,84 Kč
2) Přístřešek u kotelny	18 567,82 Kč
Nákladová cena všech staveb – celkem:	8 002 526,66 Kč

3) Pozemky

**Rekapitulace nákladových cen – celkem:**

295 424,64 Kč  
8 297 951,30 Kč

#### 4) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32

Objekty budou velmi obtížně obchodovatelné. Některé jsou staticky popraskané, ve většině jsou obvodová zdiva ve styku s terénem s poškozenou vodorovnou a svislou izolací proti zemní vlhkosti. Některé stavební prvky jsou ve špatném provozně technickém stavu. Areál nelze vyčlenit na samostatné části. Velkou nevýhodou je situování nemovitosti v ochranném pásmu ČD - 60 m od osy krajní koleje. K dispozici nebyly data realitních kanceláří. Byl proto proveden odborný odhad. Sklad hořlavín je v nepronajímatelném stavu, sklady v nejzazším prostoru areálu jsou staticky silně narušené.

Roční nájemné:	Výměra		Roční nájemné
objekt archivu	363,00 m <sup>2</sup>	100,- Kč/m <sup>2</sup>	36 300,- Kč
sklad hořlavín	19,90 m <sup>2</sup>	1,- Kč/m <sup>2</sup>	19,90 Kč
kotelna a sklad	141,00 m <sup>2</sup>	100,- Kč/m <sup>2</sup>	14 100,- Kč
sklady	58,00 m <sup>2</sup>	1,- Kč/m <sup>2</sup>	58,- Kč
<b>Roční nájemné celkem:</b>			<b>50 477,90 Kč</b>

#### Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: 20 191,16 Kč

**Odpočet ročního nájemného celkem: **20 191,16 Kč****

#### Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné: 50 477,90 Kč – 20 191,16 Kč = 30 286,74 Kč

Účel užití stavby: Budovy pro skladování

Míra kapitalizace: 6 % / 6,00 %

**Cena určená výnosovým způsobem (CV): **504 779,- Kč****

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

Skupina nemovitosti: F – změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku po oceňované nemovitosti,  
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Cena určená nákladovým způsobem (CN): = 8 297 951,30 Kč

Vzorec pro výpočet ceny: CV

**Cena určená kombinací nákladového a výnosového způsobu: **504 779,- Kč****

## Oddíl 2

### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,45
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	III. Výrobní objekty	0,01
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00

4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,03
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná poloha	-0,01
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,437$$

### 1) Pozemky – § 4

Jedná se o pozemkové parcely v těsné blízkosti železničního tělesa s jeho negativními vlivy. Stavby na nich postavené jsou staticky narušení vlivem nestability těchto pozemků. Jsou situovány v ochranném pásmu ČD.

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

Název obce: Děčín

Název okresu: Děčín

**Základní cena pozemku: ZC = 960,- Kč/m<sup>2</sup>**

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	I. Negativní	-0,05
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,25
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,690$$

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

Jedná se o pozemkové parcely s nestabilním podložím v blízkosti železničního tělesa. Některé jsou ve svažitém terénu.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,02
2 Svažitost pozemku a expozice	II. Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,02
3 Ztížené základové podmínky	II. Snížená únosnost základové půdy	-0,03

		(složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	
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	I. Vlivy snižující cenu	-0,05

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,880$$

**Index polohy:**  $I_P = 0,437$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,265$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 254,4000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
641	zahradka JFC	436	110 918,40
278	zastavěná plocha a nádvoří	164	41 721,60
277	zastavěná plocha a nádvoří	296	75 302,40
263	zastavěná plocha a nádvoří	895	227 688,—
511	zastavěná plocha a nádvoří	167	42 484,80
	Součet:	1 958	498 115,20

**Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3 Povrchy	II. S nezpevněným povrchem	-0,05
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,60

**Index cenového porovnání:**  $I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,270$

**§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 259,2000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1325	ostatní plocha, manipulační plocha	1 086	281 491,20

**Součet cen všech typů pozemků:** = 779 606,40 Kč

**Pozemky – určená cena:** **779 606,40 Kč**



## C. Rekapitulace

Souhrn výměr všech pozemků 3 044 m<sup>2</sup>

### Oddíl 1

#### Rekapitulace nákladových cen:

1) Hlavní stavby	
a) Archiv nemocnice	6 422 002,69 Kč
b) Sklad hořlavin	130 984,16 Kč
c) Kotelna a sklady	1 034 861,46 Kč
d) Objekt skladů	396 110,53 Kč
Hlavní stavby – celkem:	7 983 958,84 Kč
2) Přístřešek u kotelny	18 567,82 Kč
Nákladová cena všech staveb – celkem:	8 002 526,66 Kč
3) Pozemky	295 424,64 Kč
<b>Rekapitulace nákladových cen – celkem:</b>	<b>8 297 951,30 Kč</b>

#### Cena za oddíl zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oddíl 1 – cena činí ke dni odhadu celkem: 504 779,- Kč

### Oddíl 2

#### Ceny bez odpočtu opotřebení:

1) Pozemky	779 606,40 Kč
<b>Oddíl 2 – cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:</b>	<b>779 606,40 Kč</b>

#### Výsledné ceny včetně opotřebení:

2) Pozemky	779 606,40 Kč
<b>Oddíl 2 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>779 606,40 Kč</b>

### Součet cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:	1 284 385,40 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	1 284 390,- Kč
Výsledné ceny včetně opotřebení:	1 284 385,40 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	1 284 390,- Kč

## **REKAPITULACE:**

Obdobné nemovitosti se obtížně obchodují. Nejsou ani nabízeny realitními kanceláři. Byly užívány jako sklady a archiv nemocnice Ústí nad Labem. V době prohlídky byly neužívány. Nevýhody a výhody areálu jsou uvedeny dále.

### **Nevýhody:**

1. Nemovitosti je z větší části v ochranném pásmu ČD
2. Převážně jsou poškozeny vodorovné a svislé izolace proti zemní vlhkosti
3. Areál je delší dobu neužíván
4. Horší skladba místností v hlavní budově
5. Areál není možné rozdělit na samostatné části
6. Na většině objektů se vyskytují statické poruchy

### **Výhody:**

1. Areál je situován v blízkosti centra staré části města
2. Jedná se o menší ucelený areál univerzálního využití
3. Areál má vlastní plynovou kotelnu
4. Areál je oplocený s možností menšího parkování uvnitř areálu

### **Určená cena: 1 284 390,- Kč**

Cena slovy: jedenmiliondvěstěosmdesátčtyřtisícetřistadevadesát Kč

S promítnutím výše uvedených skutečností bud odhad obvyklé ceny:

### **Odhad obvyklé ceny: 1 200 000,- Kč**

Cena slovy: jedenmiliondvěstě Kč

Ústí nad Labem, 14. 8. 2015

Ing. Miroslav Filégr  
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L.  
602410262

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4. 12. 1995, čj. Spr. 5342/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 041/2015 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, 14. 8. 2015

ing. Miroslav Filégr