

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5650-140/21 -aktualizace zn.p.č. 5349-026/20

O ceně stavebního pozemku č. 162 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - garáží bez čp/če, stavebního pozemku č. 163 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - jinou stavbou bez čp/če, stavebním pozemku č. 164 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - garáží bez čp/če, pozemku č. 395/18 ostatní plocha manipulační, pozemku č. 395/38 ostatní plocha - ostatní komunikace a příslušenství , vše v k.ú. Most Skyřice, v obci Most.

Objednatel znaleckého posudku:

Ústecký kraj, IČO: 70892156
Velká Hradební 3118/48
400 02 Ústí nad Labem

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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 15.10.2021 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman
Hoření 2423/3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 16.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z garáží s příslušenstvím a pozemky v obci Most, katastrální území Skyřice, který si vyžádal Ústecký kraj

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé a administrativní ceny pro případný převod nemovitostí

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.2.2020 a 4.10.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 3772 pro obec Most, katastrální území Skyřice
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: garáže
Adresa předmětu ocenění: Skyřice
434 01 Most
LV: 3772
Kraj: Ústecký
Okres: Most
Obec: Most
Katastrální území: Skyřice
Počet obyvatel: 66 034

Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, RČ/IČO: 70892156, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1
dle LV č. 3772 pro k.ú. Skyřice a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva, které by ovlivnilo cenu nemovitostí

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 cenové mapy, ocenění ostatních částí vychází z nálezu na základě prohlídky.

Celkový popis nemovité věci

Jedná o samostatně stojící objekty garáží se zázemím

Most je město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 66 034. Je významným průmyslovým městem. Vlastní oceňované nemovitosti jsou na výhodném místě pro účely, pro které byl objekt původně zbudován. Jsou lokalizovány v jižním cípu města, na východním okraji části města. Jsou součástí většího střeženého areálu.

3.2. Obsah

1. budova garáží na st.p.č. 162 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. budova na st.p.č. 163 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
3. budova garáží na st.p.č. 164 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
4. zpevněná plocha
5. St.p.č. 162
6. St.p.č. 163
7. St.p.č. 164
8. P.p.č 395/18
9. P.p.č. 395/38

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,790}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	0,80

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,02
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,02
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,888}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,702}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,835}$$

1. budova garáží na st.p.č. 162 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova garáží na st.p.č. 162

Nepodsklepená jednopodlažní budova s plochou střechou obdélníkového půdorysu. Budova rozdělena do 14 boxů, pouze některé odděleny zděnou příčkou. 14 vjezdových kovových vrat. Základy betonové, obvodové zdivo zděné. Venkovní i vnitřní úpravy z části poškozené, vápenné štukové. Střeška z betonových překladů. Dveře nejsou, okna jednoduchá. Přívod el. energie. Celkový technický stav zhoršený.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	63,00*12,50	=	787,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná	Konstr.	Součin
---------	-----------	---------	--------

	plocha	výška	
1.NP	787,50 m ²	4,60 m	3 622,50
Součet	787,50 m²		3 622,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,622,50 / 787,50 = 4,60$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $787,50 / 1 = 787,50$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	787,50*4,60	=	3 622,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	3 622,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 622,50 m ³

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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	betonové s vodorovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	není	C	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	C	6,30	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	P	2,30	100	0,46	1,06
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,30	100	0,46	1,98
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,00	100	0,46	1,38
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7012

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9284
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7565
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7012
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 896,88
Plná cena: 3 622,50 m ³ * 2 896,88 Kč/m ³	=	10 493 947,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 71 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 71 = 57,7 %	
Koeficient opotřebení: (1- 57,7 % / 100)	* 0,423

Budova garáží na st.p.č. 162 - zjištěná cena = **4 438 939,92 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

budova garáží na st.p.č. 162	=	4 438 939,92 Kč
------------------------------	---	-----------------

Nákladové ceny - celkem

	=	4 438 939,92 Kč
--	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:	Budovy pro garážování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	11,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
garáže	787,50	143,-	9 384,38	112 612,50
Výnosy celkem				112 612,50

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	112 612,50 Kč
---	---	---------------

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	2 400 800,- Kč
- výměra stavebního pozemku:	6 002,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	787,50 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	315 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	15 750,- Kč
---	---	-------------

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

112 612,50 * 40 %	-	45 045,- Kč
-------------------	---	-------------

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	51 817,50 Kč
--	---	--------------

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

112 612,50 * 50%	=	56 306,25 Kč
------------------	---	--------------

Míra kapitalizace 11,00 %	/	11,00 %
---------------------------	---	---------

Cena stanovená výnosovým způsobem	=	511 875,- Kč
--	----------	---------------------

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti
----------	---

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	4 438 939,92 Kč
-----------------------------	------	-----------------

Ocenění výnosovým způsobem	CV =	511 875,00 Kč
----------------------------	------	---------------

Rozdíl	R =	3 927 064,92 Kč
--------	-----	-----------------

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R	=	904 581,49 Kč
-------------	---	---------------

Budova garáží na st.p.č. 162 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena	=	904 581,49 Kč
--	----------	----------------------

2. budova na st.p.č. 163 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova na st.p.č. 163

Nepodsklepená jednopodlažní budova s plochou střechou neumožňující zbudování podkroví. Základy betonové, obvodové zdivo zděné. Venkovní i vnitřní úpravy z větší části poškozené. Okna, dveře nejsou, podlaha různých charakterů. Budova využívána ke skladování. Celkový technický stav zhoršený.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	6,30*9,80	=	61,74

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	61,74 m ²	3,20 m	197,57
Součet	61,74 m²		197,57

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $197,57 / 61,74 = 3,20$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $61,74 / 1 = 61,74$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	61,74*3,00	=	185,22 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	185,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		185,22 m ³

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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s vodorovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100

7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	různé druhy	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,90	100	0,46	1,33
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	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	84,19
Koeficient vybavení K ₄ :	0,8419

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0269
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8419
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 317,18
Plná cena: 185,22 m ³ * 4 317,18 Kč/m ³	=	799 628,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 71 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 71 = 57,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 57,7 % / 100)	=	0,423

Budova na st.p.č. 163 - zjištěná cena = **338 242,68 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

budova na st.p.č. 163 = 338 242,68 Kč

Nákladové ceny - celkem = **338 242,68 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro skladování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
budova	61,74	143,-	735,74	8 828,82
Výnosy celkem				8 828,82

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 8 828,82 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 400 800,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 6 002,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 61,74 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 24 696,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 1 234,80 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$8\,828,82 * 40\%$	-	3 531,53 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	4 062,49 Kč
Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:	=	4 414,41 Kč
$8\,828,82 * 50\%$		
Míra kapitalizace 6,00 %	/	6,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	73 573,50 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 338 242,68 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 73 573,50 Kč

Rozdíl R = 264 669,18 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 100 040,42 Kč

Budova na st.p.č. 163 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 100 040,42 Kč

3. budova garáží na st.p.č. 164 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova garáží na st.p.č. 164

Nepodsklepená jednopodlažní budova se sklonitou střechou neumožňující zbudování podkroví. Základy betonové, obvodové zdivo zděné. Venkovní i vnitřní úpravy z větší části poškozené. Okna, dveře nejsou, poničená podlaha, veškeré vybavení - přívody el. energie, soc. zařízení - chybí nebo zcela zničené.

Celkový technický stav velmi špatný, nutné urychlené rekonstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: R. garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	18,05*6,30	=	113,72

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	113,72 m ²	3,00 m	341,16
Součet	113,72 m²		341,16

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 341,16 / 113,72 = 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 113,72 / 1 = 113,72 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	113,72*3,00	=	341,16 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	341,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		341,16 m ³

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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s vodorovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	ocelová	S	100
13. Okna	luxferová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Křtiny střech	P	2,30	100	0,46	1,06
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,30	100	0,46	1,98
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,00	100	0,46	1,38
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,42
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7642

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9780
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7642
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 396,33
Plná cena: 341,16 m ³ * 4 396,33 Kč/m ³	=	1 499 851,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 92 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 92 = 44,6 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 44,6 % / 100)	*	0,554
Budova garáží na st.p.č. 164 - zjištěná cena	=	830 917,97 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

budova garáží na st.p.č. 164 = 830 917,97 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 830 917,97 Kč

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu: Budovy pro garážování

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 11,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
garáže	113,72	143,-	1 355,16	16 261,96
Výnosy celkem				16 261,96

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 16 261,96 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 400 800,- Kč

- výměra stavebního pozemku: 6 002,00 m²- skutečně zastavěná plocha: 113,72 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 45 488,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 2 274,40 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

16 261,96 * 40 % - 6 504,78 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 7 482,78 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

16 261,96 * 50% = 8 130,98 Kč

Míra kapitalizace 11,00 % / 11,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 73 918,- Kč**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 830 917,97 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 73 918,00 Kč

Rozdíl R = 756 999,97 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 149 618,- Kč

Budova garáží na st.p.č. 164 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 149 618,- Kč

4. zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1 500,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 235,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,4590

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **635,65**

Plná cena: 1 500,00 m² * 635,65 Kč/m²

= **953 475,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 50 = 82,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 82,0 % / 100)

* 0,180

Nákladová cena stavby CS_N

= **171 625,50 Kč**

Koeficient pp

* 0,835

Cena stavby CS

= **143 307,29 Kč**

Zpevněná plocha - zjištěná cena

= **143 307,29 Kč**

5. St.p.č. 162

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	162	786	400,00	314 400,-
Cenová mapa – celkem		786		314 400,-

St.p.č. 162 - zjištěná cena celkem

= **314 400,- Kč**

6. St.p.č. 163

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	163	61	400,00	24 400,-
Cenová mapa – celkem		61		24 400,-

St.p.č. 163 - zjištěná cena celkem = 24 400,- Kč

7. St.p.č. 164

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	163	114	400,00	45 600,-
Cenová mapa – celkem		114		45 600,-

St.p.č. 164 - zjištěná cena celkem = 45 600,- Kč

8. P.p.č 395/18

Pozemek v okolí garáží, s garážemi tvoří jednotný celek, oceněn tudíž jako stavební.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	395/18	4 403	400,00	1 761 200,-
Cenová mapa – celkem		4 403		1 761 200,-

P.p.č 395/18 - zjištěná cena celkem = 1 761 200,- Kč

9. P.p.č. 395/38

Pozemek ostatní komunikace vznikl oddělením z p.p.č. 395/32 geometrickým plánem č. 223-3/2019. Jedná se o pozemek sousedící s pozemkem č. 395/18, severně nad garážemi.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	395/38	638	400,00	255 200,-
Cenová mapa – celkem		638		255 200,-

P.p.č. 395/38 - zjištěná cena celkem = 255 200,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. budova garáží na st.p.č. 162 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	904 581,50 Kč
2. budova na st.p.č. 163 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	100 040,40 Kč
3. budova garáží na st.p.č. 164 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	149 618,- Kč
4. zpevněná plocha	143 307,30 Kč
5. St.p.č. 162	314 400,- Kč
6. St.p.č. 163	24 400,- Kč
7. St.p.č. 164	45 600,- Kč
8. P.p.č 395/18	1 761 200,- Kč
9. P.p.č. 395/38	255 200,- Kč

Výsledná cena - celkem: 3 698 347,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 698 350,- Kč

slovy: Třimilionyšestsetdevadesátosmtisícťřistapadesát Kč

Cena obvyklá, tržní

Cena obvyklá se obvykle stanovuje porovnáním. Vzhledem k nedostatku obdobných prodaných nebo nabízených nemovitostí je použita ke stanovení tržní hodnoty kombinace nákladové a výnosové metody, což odpovídá i ceně vyhláškové. Výnosová metoda vychází z existujících nájemních smluv, z hodnoty nájmu za 1 m² plochy.

Tržní cena jednotlivých součástí:

st.p.č. 162+budova garáží904 581,50+314 400 = 1 218 981,50
st.p.č. 163 + budova bez čp... 100 040,40 + 24 400 = 124 440,40
st. p..č. 164 + budova garáží...149 618,00 +45 600 = 195 218,-
p.p.č. 395/ 18 + zpevněná plocha1 761 200+143 307,30 = ,1 904 507,30
p.p.č. 395/38255 200,-

5. ZÁVĚR

C. REKAPITULACE cen

1. budova garáží se st.p.č. 162	1 218 981,50 Kč
2. budova se st.p.č. 163	124 440,40 Kč
3. budova garáží se st.p.č. 164	195 218,- Kč
8. P.p.č 395/18 se zpevněnou plochou	1 904 507,30 Kč
9. P.p.č. 395/38	255 200,- Kč

Výsledná cena - celkem: 3 698 347,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 698 350,- Kč

slovy: Třimilionyšestsetdevadesátosmtisíctřístapadesát Kč

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 číslem 5650-140/21 -aktualizace zn.p.č. 5349-026/20 evidence posudků.

Ústí nad Labem 16.10.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Mgr. Ota Zeman
Hoření 2423/3
400 11 Ústí nad Labem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.