

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5831-137/22

O ceně stavebního pozemku č. 4037/3 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou č. p. 3137, pozemku p.č.4037/2 ostatní, jiná plocha, vše v k.ú. Ústí nad Labem, obci Ústí nad Labem

Objednatel znaleckého posudku:

Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
400 02 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí 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. 424/2021
Sb., podle stavu ke dni 28.7.2022 znalecký
posudek vypracoval:**

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

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 3.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - objektu č.p. 3137 s příslušenstvím v obci a k.ú. Ústí nad Labem, ulice Čajkovského, který si objednal Ústecký kraj

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.7.2022 za přítomnosti zástupce majitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

LV č. 14291 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem

- aktuální informace z KN
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení nákladové ceny stavby a pozemku, ceny obvyklé celku porovnáním

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Hala
Adresa předmětu ocenění: Čajkovského 3137/52
400 01 Ústí nad Labem
LV: 14291
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 91 982
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 729,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

kraj Ústecký, Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 14291, podíl 1 / 1
se svěřeným majetkem kraje Hospodaření, , LV: 14291, podíl 1 / 1
majetková příspěvková organizace Krajská, Tolstého 1232/37, 400 03 Ústí nad Labem, LV:
14291, podíl 1 / 1
dle LV a objednatele posudku ke dni ocenění

bez omezení vlastnického práva, které by ovlivnilo cenu nemovitosti

Celkový popis nemovité věci

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Počet obyvatel ke dni ocenění je dle Lexikonu měst a obcí 91 982. Město Ústí nad Labem je průmyslového charakteru (především chemický lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (budoucí dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Objekt Čajkovského č.p. 3137 je nepodsklepená, samostatně stojící hala s jedním nadzemním podlažím, lokalizovaná na st.p.č. 4037/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 522 m². Poloha tohoto objektu je výhodná, přístup z komunikace Čajkovského z odstavňého pruhu při silnici a z boční strany objektu z vlastního pozemku p.č. 4037/2 ostatní plocha.

3.2. Obsah

1. Hala č.p. 3137
2. Pozemky

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
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	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,473}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,546}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,473}$$

1. Hala č.p. 3137

Popis haly č.p. 3137

Budova má obdélníkový půdorys o rozměrech 36,25*14,40 m s přístavbou vstupního prostoru z jižní strany. Má jedno podlaží, bez podsklepení, nízkou sedlovou střechu.

Základy jsou betonové. Nosná konstrukce ocelová na betonových patkách po obvodu a středem budovy. Obvodová výplň betonovými panely. Ostatní viz K4.

Celá stavba svým dispozičním řešením je rozdělena do tří sekcí. Středová doplňková s vchodem kovovými vraty a se sociálním zařízením a dva skladové prostory, jižní a severní. Vchodová vrata i z jižní boční strany objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	36,25*14,40	=	522,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

	plocha	výška	
1.NP	522,00 m ²	3,50 m	1 827,00
Součet	522,00 m²		1 827,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,827,00 / 522,00 = 3,50\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $522,00 / 1 = 522,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	522,00*3,50	=	1 827,00 m ³
zastřešení	522,00*0,30/2	=	78,30 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	1 827,00 m ³
Zastřešení	Z	78,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 905,30 m³</u>

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	kovové tyčové, s montovaným ŽB pláštěm	P	100
3. Stropy	standard	S	100
4. Krov, střecha	nízká sedlová	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	Chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	Nejsou	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	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 hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	standard	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	P	29,30	100	0,46	13,48
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
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	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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 hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					80,18
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8018

Ocenění

Základní cena (dle příl. Č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0030
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9326
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8018
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 537,77
Plná cena: 1 905,30 m ³ * 3 537,77 Kč/m ³	=	6 740 513,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 90 = 44,4 %		
Koeficient opotřebení: (1- 44,4 % / 100)	*	
Nákladová cena stavby CS_N	=	0,556
		3 747 725,33 Kč

Koeficient pp	*	0,473
Cena stavby CS	=	1 772 674,08 Kč
Hala č.p. 3137 - zjištěná cena	=	1 772 674,08 Kč

2. Pozemky

Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Stavební pozemek rovinný, pozemek ostatní plocha ze západní části svažité.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,473$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,473 = 0,459$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 729,-	0,459		793,61	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4037/3	522	793,61	414 264,42
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	4037/2	1 461	793,61	1 159 464,21
Stavební pozemky – celkem			1 983		1 573 728,63

Pozemky - zjištěná cena celkem

= **1 573 728,63 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Hala č.p. 3137

1 772 674,10 Kč

2. Pozemky

1 573 728,60 Kč

Výsledná cena - celkem:

3 346 402,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 346 400,- Kč

slovy: Třimilionyřistačtyřicetšesttisícčtyřista Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním. Porovnány převzaty nabídky obdobných nemovitostí z celého kraje. Odlišnosti zohledněny koeficienty.

Výpočet porovnávací hodnoty

Sklad Čajkovského č,p, 3137, Ústí nad Labem

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	hala Benešov		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce	
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,10		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Oceňovaná nemovitost novější, s lepším umístěním			
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
3 500 000 Kč	0,99	3 465 000 Kč	

Název:	hala Rumburk		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce	
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,10		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,10		
K6 Vliv pozemku	1,10		
Zdůvodnění koeficientu K_c: u oceňované nemovitosti lepší poloha, bez samostatného příjezdu			
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
3 699 000 Kč	1,20	4 438 800 Kč	

Název:	hala Havířská		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce	
K2 Velikosti objektu	1,00		

K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Celkový stav	0,80	
K6 Vliv pozemku	1,10	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
9 200 000 Kč	0,63	5 796 000 Kč

Název:	hala Žukovova	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	0,70	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
10 000 000 Kč	0,57	5 700 000 Kč

Název:	Veliká Ves	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	1,20	
K5 Celkový stav	1,20	
K6 Vliv pozemku	1,20	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 100 000 Kč	1,87	3 927 000 Kč

Název:	Terezín	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
7 470 000 Kč	0,99	7 395 300 Kč

Název:	Jiříkov	
---------------	----------------	--

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,20	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 800 000 Kč	1,15	4 370 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 465 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 013 157 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 395 300 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	5 013 157 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	5 013 157 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	5 013 157 Kč
---------------------	--------------

5. ZÁVĚR

**Výsledná obvyklá cena sklad č.p. 3137
s pozemky a přísl. :** **5 013 157,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **5 013 160,- Kč**

slovy: Pětmiliónůtřinácttisícjednostošedesát 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 5831-137/22 evidence posudků.

Ústí nad Labem 3.8.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.