

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5150-066/19

O ceně pozemku p. č. 311/5 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou bez č. p./č. e. s příslušenstvím, pozemku p. č. 917 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou bez č. p./č. e., pozemku p. č. 1579/1 vodní plocha, pozemku p. č. 1596/1 ostatní plocha - manipulační plocha, vše v k. ú. Horní Oldřichov, obec Děčín, okres Děčín.

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu pro potřeby 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10. 4. 2019 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: 22 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 23. 4. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí - areálu , vše v k. ú. Horní Oldřichov, obec Děčín, okres Děčín, který si objednal Ústecký kraj.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Areál Střední školy řemesel a služeb
Adresa předmětu ocenění: Vojanova
40502 Děčín - Horní Oldřichov
LV: 316
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Děčín
Katastrální území: Horní Oldřichov
Počet obyvatel: 49 226
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **803,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10. 4 2019 za přítomnosti zástupce majitele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

LV č. 316 pro obec Děčín , katastrální území Horní Oldřichov
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- výpis z katastru nemovitostí
- projektová dokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, RČ/IČO: 70892156, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1
dle LV č. 316 ke dni 8. 1. 2019 pro k. ú. Horní Oldřichov , obec Děčín a dle
objednatele posudku ke dni ocenění.

6. Celkový popis nemovité věci

Areál, ve kterém se nachází oceňované objekty, leží v okrajové části obce. Vjezd do areálu ve čtvrti Horní Oldřichov je z ulice Teplická, do kterého se odbočí doprava ze směru od Děčina-Podmokly.

Děčín je statutární město s komplexní vybaveností v okrese Děčín v Ústeckém kraji na soutoku řek Labe a Ploučnice. Zaujímá rozlohu 118,04 km², současný počet obyvatel Dle Lexikonu měst a obcí je a žije zde 49 226 obyvatel. Je významným říčním přístavem, důležitou železniční křižovatkou a leží na křižovatce několika významných silničních tahů.

Předmětem ocenění jsou dvě budovy tvořící celek, příslušné pozemky včetně vodního toku při hranici pozemku, několik porostů.

Celkový zhoršený stav je ovlivněn nevyužitím nemovitostí v průběhu posledních let.

7. Základní pojmy a metody ocenění

1/Ocenění nákladovou metodou

2/ Stanovení obvyklé ceny porovnáním

8. Obsah znaleckého posudku

1. Budova pro odborný výcvik a tělocvična
2. Mezaninum
3. Venkovní sklad
4. Přípojka vody
5. Přípojka kanalizace
6. Přípojka plynu
7. zpevněná plocha
8. Pozemky
 - 8.1. Oceňované pozemky
 - 8.2.
9. vodní plocha
10. okrasné dřeviny

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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	-0,05
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,798}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,671}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,535}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,637}$$

1. Budova pro odborný výcvik a tělocvična

Jedná se o podsklepenou cihlovou budovu pravoúhlého půdorysu. Jižní trakt má 2 nadzemní podlaží. Severní trakt má 1 nadzemní podlaží - tělocvičnu. Ta má podlahu na dřevěné vlasy. Okenní otvory jsou na luxfery. Střecha je sedlová s plechovou krytinou.

Vchod je ze dvora areálu na jihozápadní straně.

Konstrukční systém je sloupový, sloupy jsou ocelové.

Základy jsou betonové pásy. Zdivo je cihelné na maltu vápenocementovou. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenocementové. Vnější omítky jsou stříkaný břizolit. Okna jsou převážně dřevěná zdvojená dvoukřídlá s nadsvětlíkem. Dveře jsou převážně dřevěné plné v ocelových zárubních.

Jižní trakt je plně podsklepen. Částečně je podsklepen i severní trakt. Jedná se o potravinářské provozovnu a kotelnu. Podlahy jsou na dlažbu a betonovou mazaninu, stěny jsou na keramický obklad. WC a umyvadla. Do sklepa vede jednoramenné schodiště. Část podsklepení je zastropena klenutými oblouky a stropy. Vnitřní omítky jsou hrubé vápenocementové.

V 1. N. P. jsou administrativní místnosti a dílna. Podlahy na dlažbu nebo linoleum.

Do 2. N. P. vede dvouramenné přímé levotočivé schodiště s oboustranně vetknutými stupni s mezipodestou. Jsou tam učebny a sociální místnosti. Stěny jsou chráněny dřevěným obložením. Podlahy jsou na linoleum.

Střecha je plochá s plechovou krytinou.

Topení je ústřední plynové s kotlem.

Klempířské prvky - oplechování parapetů, žlaby, svody - jsou z pozinkovaného plechu a funkční. Hromosvod. Elektro. Vodovod. Kanalizace. Plyn. Komín. Vše ve velmi špatném nebo opotřebovaném stavu.

Podlahy, omítky vnější a vnitřní v 1. N. P. jsou ve špatném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	C. školy, univerzity a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1263
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1, P, P,	21,88*12,24+9,54*8,00	=	344,13
1. N. P.	21,88*12,24	=	267,81
	15,45*9,54	=	147,39
2. N. P.	21,88*12,24	=	267,81
půda	15,45*9,54	=	147,39

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1, P, P,	344,13	3,20	3,20	1 101,22
1. N. P.	267,81	4,15	4,15	1 111,41
	147,39	6,15	4,15	611,67
2. N. P.	267,81	3,20	3,20	856,99
půda	147,39	2,05	2,05	302,15
Součet	1 174,53			3 983,44

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 983,44 / 1 174,53	= 3,39 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 174,53 / 4	= 293,63 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	344,13*3,20	=	1 101,22 m ³
Vrchní stavba	267,81*4,15	=	1 111,41 m ³
	147,39*6,15	=	906,45 m ³
Vrchní stavba	267,81*3,20	=	856,99 m ³
Zastřešení	147,39*2,05/2	=	151,07 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	1 101,22 m ³
Vrchní stavba	NP	1 111,41 m ³
	NP	906,45 m ³
Vrchní stavba	NP	856,99 m ³

Zastřešení
Obestavěný prostor - celkem:

Z $\frac{151,07 \text{ m}^3}{4 \text{ 127,14 m}^3}$

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 tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenocementové omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	P	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	P	100
15. Vytápění	plynové	P	100
16. Elektroinstalace	světelná třířázková	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	P	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	S	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	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,80	100	0,46	0,83
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10

11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Vytápění	P	4,10	100	0,46	1,89
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	P	0,30	100	0,46	0,14
21. Ohřev teplé vody	P	1,60	100	0,46	0,74
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,59
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8859

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9425
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9195
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8859
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1220
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 270,84
Plná cena: 4 127,14 m ³ * 4 270,84 Kč/m ³	=	17 626 354,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 99 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 114 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 99 / 114 = 86,8 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 643 953,19 Kč
Koeficient pp	*	0,637
Cena stavby CS	=	1 684 198,18 Kč
Budova pro odborný výcvik a tělocvična - zjištěná cena	=	1 684 198,18 Kč

2. Mezaninum

Jedná se o velmi malý prostor na rohu hlavního objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	C. školy, univerzity a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1263

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. N. P.	6,40*1,20+3,20*4,60+0,47*90/2+1,15*0,80/2	=	23,07

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. N. P.	23,07 m ²	4,50 m	103,82
Součet	23,07 m ²		103,82

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $103,82 / 23,07 = 4,50 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $23,07 / 1 = 23,07 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	23,00*4,50	=	103,50 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	103,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		103,50 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 z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100

17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	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	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace	P	5,00	100	0,46	2,30
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	P	1,60	100	0,46	0,74
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,04
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8404

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,2061
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8404
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená [Kč/m³]

*	2,1220
=	4 323,05
=	447 435,68 Kč

Plná cena: 103,50 m³ * 4 323,05 Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 99 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 129 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 99 / 129 = 76,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,7 % / 100)

*	0,233
=	104 252,51 Kč
*	0,637
=	66 408,85 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Mezaninum - zjištěná cena

=	66 408,85 Kč
---	---------------------

3. Venkovní sklad

Je to stará hrázdná konstrukce přimknutá k severovýchodní stěně tělocvičny. Neomítnutá. Střecha je plochá minimálního spádu na dřevěných trámčích s bedněním a asfaltovou lepenkou. Je ve velmi špatném technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

C. školy, univerzity a budovy pro výzkum

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1263

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. N. P.	8,20*2,50	=	20,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. N. P.	20,50 m ²	3,20 m	65,60
Součet	20,50 m²		65,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

65,60 / 20,50

= 3,20 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

20,50 / 1

= 20,50 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	20,50*3,20	=	65,60 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
---------	-----	--------------------

Vrchní stavba
Obestavěný prostor - celkem:

NP

65,60 m³
65,60 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	Kamenné základy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	P	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	plochá	P	100
5. Krytiny střech	asfaltové	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	P	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	prkna palubky	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	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	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce	P	19,20	100	0,46	8,83
3. Stropy	P	11,10	100	0,46	5,11
4. Krov, střecha	P	6,20	100	0,46	2,85
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47

12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Vytápění	C	4,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
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	2,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,60	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					27,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,2754

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,2420
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,2754
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1220
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 819,60
Plná cena: 65,60 m ³ * 1 819,60 Kč/m ³	=	119 365,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 99 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 104 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 99 / 104 = 95,2 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 17 904,86 Kč
Koeficient pp	* 0,637
Cena stavby CS	= 11 405,40 Kč
Venkovní sklad - zjištěná cena	= 11 405,40 Kč

4. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	20,00 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 20,00 m * 943,27 Kč/m

=	360,-
*	1,1000
*	2,3820
=	943,27
=	18 865,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 88 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 88 = 65,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,9 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,341
=	6 433,10 Kč
*	0,637
=	4 097,88 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= **4 097,88 Kč**

5. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 20,00 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 20,00 m * 3 768,99 Kč/m

=	1 450,-
*	1,1000
*	2,3630
=	3 768,99
=	75 379,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 88 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 88 = 65,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,9 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,341
=	25 704,51 Kč
*	0,637
=	16 373,77 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= **16 373,77 Kč**

6. Přípojka plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka: 20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	793,79
Plná cena: 20,00 m * 793,79 Kč/m	=	15 875,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 78 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 78 = 61,5 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 61,5 \% / 100)$

	*	0,385
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 112,18 Kč
Koeficient pp	*	0,535
Cena stavby CS	=	3 270,02 Kč

Přípojka plynu - zjištěná cena = **3 270,02 Kč**

7. zpevněná plocha

Zpevněný povrch s vysokým opotřebením

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad
kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 700,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 012,44
Plná cena: 700,00 m ² * 1 012,44 Kč/m ²	=	708 708,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 70 / 70 = 100,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	106 306,20 Kč
*	0,637
=	67 717,05 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena

= 67 717,05 Kč

8. Pozemky

8.1. pozemky

Parcely č.311/5 a 917 jsou kompletně zastavěné. Parcela č. 1596/1 je z větší části s živičným svrškem, v ní jsou dvě místa s jiným povrchem. Jeden je zatravněný ostrůvek s několika nálety, jednou borovicí a s šesti nálety. Druhá část je zatravněný kout svíraný oběma hlavními traktů hlavního objektu.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,671$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,990 * 0,671 = 0,631$

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		803,-	0,631		506,69
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	311/5	464	506,69	235 104,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	917	23	506,69	11 653,87
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, manipulační plocha	1596/1	1 884	506,69	954 603,96
Stavební pozemky – celkem			2 371		1 201 361,99

Pozemky - rekapitulace

8.1. Pozemky:

1 201 361,99 Kč

Pozemky - zjištěná cena celkem

= **1 201 361,99 Kč**

9. vodní plocha

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku							
§ 8 odstavec 4	803,-	0,06	1,00				48,18
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 8 odstavec 4	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	1579/1	70		48,18	3 372,60	
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 70 m ²							3 372,60

Vodní plocha - zjištěná cena celkem

= **3 372,60 Kč**

10. okrasné dřeviny

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]		Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ				Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
borovice				40 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		- 50 %	7 920,-	7 920,-
cypřiše				40 roků	5,00 ks
Jehličnaté keře I	1 660,-		- 50 %	830,-	4 150,-
Součet:				12 070,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):				*	1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)				*	1,100
Celkem - okrasné rostliny				=	13 277,- Kč

Okrasné dřeviny - zjištěná cena celkem

= **13 277,- Kč**

C. REKAPITULACE

1. Budova pro odborný výcvik a tělocvična	1 684 198,20 Kč
2. Mezaninum	66 408,90 Kč
3. Venkovní sklad	11 405,40 Kč
4. Přípojka vody	4 097,90 Kč
5. Přípojka kanalizace	16 373,80 Kč
6. Přípojka plynu	3 270,- Kč
7. zpevněná plocha	67 717,10 Kč
8. Pozemky	1 201 362,- Kč
8.1. Oceňované pozemky	1 201 361,99 Kč
	= 1 201 362,- Kč
9. vodní plocha	3 372,60 Kč
10. okrasné dřeviny	13 277,- Kč

Výsledná cena - celkem:

3 071 482,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 071 480,- Kč

slovy: Třímilionysedmdesátjednatisícčtyřistaosmdesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. K porovnání nejsou nabízeny k prodeji přímo bývalá školská zařízení. Byly využity inzertní nabídky v Děčíně a okolí skladových a kancelářských ploch, což je i nejbližší k budoucího způsobu využití oceňovaných nemovitostí.

Odlišnosti byly zohledněny koeficienty.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	areál Děčín J. z Poděbrad		
Popis:	viz posudek		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: prodej	
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,80		
K5 Celkový stav	0,80		
K6 Vliv pozemku	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
5 999 000 Kč	0,58	3 479 420 Kč	

Název:	hala Děčín Oldřichovská		
Popis:	viz posudek		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: prodej	
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,90		
K5 Celkový stav	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,10		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
3 100 000 Kč	0,88	2 728 000 Kč	

Název:	hala Benešov		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce	
K2 Velikosti objektu	1,20		
K3 Poloha	1,20		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,20		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
1 150 000 Kč	1,56	1 794 000 Kč	

Název:	Huntířov		
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	0,90		
K5 Celkový stav	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,05		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
5 150 000 Kč	0,84	4 326 000 Kč	

Název:	Rumburk1		
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	0,90		
K5 Celkový stav	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,20		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
3 990 000 Kč	0,96	3 830 400 Kč	

Název:	Rumburk2		
Popis:	viz inzerce		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,10		
K4 Provedení a vybavení	0,80		
K5 Celkový stav	0,80		
K6 Vliv pozemku	1,10		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
3 890 000 Kč	0,70	2 723 000 Kč	

Název:	Děčín Mendlova		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,70		
K5 Celkový stav	0,70		

K6 Vliv pozemku	1,10	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
7 215 000 Kč	0,53	3 823 950 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 794 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 243 539 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 326 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 243 539 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 243 539 Kč

C. REKAPITULACE

Výsledná obvyklá cena - celkem:

3 243 539,00 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 243 540,- Kč

slovy: Třimilionydvěstěčtyřicettřítisícپěsetčtyřicet Kč

z toho:

Výsledná cena pozemků:

1 272 730,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěsedmdesátdva tisícęsedmsettřicet Kč

Ústí nad Labem 23. 4. 2019

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.18.

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. 5150-066/19 znaleckého deníku.