

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2284-048-2019

o ceně nemovitosti pozemku p.č. st. 832 - zastavěná plocha a nádvoří jehož nedílnou součástí je budova čp. 719, objekt občanské vybavenosti a pozemku p.č. 677/3 - ostatní plocha, zeleň v obci a kú. Česká Kamenice.

Objednavatel posudku:

Krajský úřad
Ústeckého kraje
Velká Hradební 3118/48
400 02 Ústí nad Labem

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni:

30.září 2019

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 22 stran.

V Děčíně, dne 30.září 2019

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Česká Kamenice je město na severu Čech, v okrese Děčín. Česká Kamenice má přibližně 5 200 obyvatel, výměru katastru 3876,50 ha, z toho lesy 1771,38 ha. Českou Kamenicí protéká řeka Kamenice. Na území České Kamenice se stýkají tři chráněné krajinné oblasti, CHKO Lužické hory, CHKO Labské pískovce a CHKO České středohoří. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Město má téměř kompletní občanskou vybavenost.

Oceňovaná nemovitost se nachází v centru České Kamenice v ulici Nádražní při hlavní objízdné komunikaci vedoucí na Liberec a Rumburk, těsně před odbočkou na Huníkov a Žandov. Objekt je postaven po levé straně od komunikace. Jedná se o bývalou školku, později školu zvláštního režimu. Objekt byl postaven v roce 1970 a jeho údržba je mírně zanedbaná. V posledních letech budova nebyla využívána. Interiéry jsou zachovalé, čisté, nezničené. Okolí budovy působí dosti neutěšeně. Objekt je v mírně zhoršeném stavebně technickém stavu, ale bez velkých investic lze objekt zprovoznit. Pozemek p.č. 677/3 je sice oplocen, ale plot je v tak desolátní stavu, že nemá žádnou hodnotu a nebude v tomto posudku oceňován.

Velkým problémem tohoto objektu je fakt, že je ze zadní strany přístupný pouze přes pozemky jiných vlastníků. Z čelní strany z hlavní komunikace je sice přístupný, ale tento přístup je velmi nebezpečný.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Česká Kamenice, list vlastnictví č. 18667, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín dne 30.7.2019. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Česká Kamenice, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín dne 30.7.2019. Objekt je delší dobu nevyužíván. Nájemné bylo stanoveno znalcem na základě cen obvyklých v daném místě a čase. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 19.8.2019 za přítomnosti zástupců vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 1866 pro k.ú. a obec Česká Kamenice zapsán:

Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
400 01 Ústí nad Labem - centrum

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem
- 2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 3) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem

Oceněno podle § 31, 32, přílohy č.23 vyhlášky.

Popis

Celková podlahová plocha objektu je 757m² s tím, že u sklepních prostor je započítáno nájemné poloviční oproti prostorům v I.NP.

$$406 \times 50 = 20.300,-\text{Kč} \quad 351 \times 25 = 8.775,-\text{Kč}$$

$$\text{Nájemné celkem } 29.075,-\text{Kč/měs} \times 12\text{měs} = 348.900,-\text{Kč roční výnos.}$$

2.1.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Pozemek st.p.č. 832 - zastavěná plocha a nádvoří. Skutečná zastavěná plocha budovou čp. 719.

2.1.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.95
2. 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 a)	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.7671

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7671$$

2.1.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00

Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	616,-
ZC = ZCv x I _u = 803 Kč x 0.7671 = 616 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3820
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.924 x 0.413		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	235,31
Cena za celou výměru 451.00 m ²	= Kč	106.125,71
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	106.126,-

2.1.2 Budova

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Zděná plně podsklepená budova, postavená na základových pasech, obvodové zdivo je zděné z cihel, střecha plochá, krytina živičná, okna dřevěná zdvojená, dveře náplňové, podlahy betonové, podlahové krytiny PVC, dlažby, schodiště žulové se zábradlím, soc, zařízení standardní, omítky venkovní břizolit stříkaný, vnitřní vápenocementové, topení ústřední na plynové kotle, ohřev vody z el. bojlerů. Objekt je napojen na veřejný rozvod vody, elektřiny, kanalizace, plynu.

Dispozice:

Vlevo - vstup, zádveří, místnost s vývodem pro umyvadlo, vstup do sklepa, učebna, 3x WC+umyvadla, šatna, skladová místnost, učebna, sklad, sklad, schodiště a podschodišťový prostor

Vpravo - místnost s počítač. rozvody, šatna, sklad, sklad, schodiště s podschodišťový. prostorem, učebna, 3x WC + umyvadla, učebna

Suterén: schodiště, chodba, bývalá kotelna na TP, bývalé sklady uhlí, nová plynová kotelna, 2x kotel, ohřev TUV, sklady, sklepní místnosti, umývárny, šatny, WC + umyvadla

Stáří objektu 49let. Objekt je zanedbaný.

2.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1263
SKP: 46.21.17.1..1

Typ podle účelu užití: C - budovy škol, universit a pro výzkum
Druh konstrukce: Zděné

2.1.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$34.50 \cdot (13.42 - 3.25) \cdot 2.87$	=	1006.98 m ³
Vrchní stavba	$(34.47 \cdot 13.42 - 17.46 \cdot 3.25) \cdot 3.20$	=	1298.70 m ³
celkem =			2305.68 m ³

2.1.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - suterén	$34.47 \cdot (13.42 - 3.25)$ 350.56 m ²	2.57 m	2.87 m
1.NP - přízemí	$34.47 \cdot 13.42 - 17.46 \cdot 3.25$ 405.84 m ²	2.80 m	3.20 m

Celkem: 1 podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 378.20 m² a prům.výška podlaží je 3.05 m.

2.1.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 \cdot n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací Patky, pasy z betonu proložené kamenem, betonu, železobetonu, s izolací proti vlhkosti (u podsklepených objektů i svislé). standard	0.07300	100%	
2.	Svislé konstrukce Zděné z plných cihel min. tl. 45 cm, dtto z cihel či jiných materiálů v menších tloušťkách odpovídajících z hlediska tepelně technických parametrů cihelné zdi z plných cihel v tl. 45 cm. Sendvičové v různých skladbách vrstev s tepelnou izolací o min. tloušťce 24 cm, dvou i vícevrstvé odpovídající techn. parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, montované i monolitické samonosné, nenosné v kombinaci se sloupy a tyčovými prvky, montované, monolitické. Sendvičové dřevěné s tepelně izolační vložkou, min. tloušťka 12 cm odpovídající tepelně techn. parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, odolné plísni a vyhovující hygienickým normám. standard	0.19200	100%	
3.	Stropy Jakékoliv stropy s podhledem rovným i členitým, nespalné a polospalné. standard	0.11100	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu - Krov dřevěný vázaný, lepený, sbíjený; kovový šroubovaný a svařovaný; železobetonový nepřepjatý monolitický, montovaný. - Střecha plochá jednovrstvá, dvouvrstvá; sklonitá - sedlová, valbová, max.dvě rozdílné výšky hřebene, pultová. standard	0.06200	100%	

5. Krytiny střech

Jakákoliv pálená, u tašek obyčejných hladkých a rýhovaných ve dvou vrstvách, betonové tašky novodobé, pozinkovaný nebo hliníkový plech, osinkocementové šablony, asfaltové šindele, živičná svařovaná vícevrstvá.

standard	0.02100	100%
----------	---------	------

6. Klempířské konstrukce

Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny průniky), parapety nejsou podmínkou.

standard	0.00600	100%
----------	---------	------

7. Úpravy vnitřních povrchů

Vápenné jednovrstvé hladké nebo dvouvrstvé omítky, běžné obklady stěn a stropů nahrazujících omítky.

standard	0.06900	100%
----------	---------	------

8. Úpravy vnějších povrchů

Vápenné dvouvrstvé omítky, březolitové škrábané či stříkané, házené odtrhované, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady dřevěné, keramické běžné, spárované zdivo.

standard	0.03100	100%
----------	---------	------

9. Vnitřní obklady keramické

Běžné obklady záchodů, umývár, koupelen, kuchyní, prádel, apod.

standard	0.01800	100%
----------	---------	------

10. Schody

Jakékoliv konstrukce kromě dřevěné s povrchem stupňů z tvrdého dřeva, teracovým, keramickým, PVC, textilním.

standard	0.03100	100%
----------	---------	------

11. Dveře

Hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, dýhované, náplňové.

standard	0.03200	100%
----------	---------	------

12. Vrata

Neuvažují se.

neuvažuje se	0.00000	100%
--------------	---------	------

13. Okna

Jakákoliv zdvojená kromě plastových, dřevěná dvojitá špaletová.

standard	0.05200	100%
----------	---------	------

14. Povrchy podlah

PVC, vlýsky, parkety, běžná keramická dlažba, textilní krytiny vpichované.

standard	0.02200	100%
----------	---------	------

15. Vytápění

Jakékoliv ústřední nebo dálkové; akumulacími nebo plynovými kamny.

standard	0.04100	100%
----------	---------	------

16. Elektroinstalace

Světelná a třífázová.

standard	0.05000	100%
----------	---------	------

17. Bleskosvod

Ano.

standard	0.00300	100%
----------	---------	------

18. Vnitřní vodovod

Ocelové trubky a plastové, rozvod studené a teplé vody.

standard	0.02200	100%
----------	---------	------

19. Vnitřní kanalizace

Svislé litinové nebo plastické potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí.

standard	0.02100	100%	
20. Vnitřní plynovod			
Rozvod zemního plynu nebo svítiplynu.			
standard	0.00300	100%	
21. Ohřev vody			
Centrální ohřev teplé vody, průtokové ohřivače (karmy), bojler, kombinovaný s ÚT.			
standard	0.01600	100%	
22. Vybavení kuchyní			
Běžné sporáky a varné jednotky velkokuchyní - elektrické a plynové.			
chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC			
Umyvadla, vany nebo sprchové kouty běžného provedení. WC splachovací a pisoáry s umývatky, bez umývátek běžného provedení.			
standard	0.03400	100%	
24. Výtahy			
Běžné osobní a nákladní výtahy s odpovídajícím počtem stanic.			
chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
25. Ostatní			
Např. vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, okenice, mříže.			
chybí	0.06200	100%	-0.062*1.852
26. Instalační prefabrik.jádra			
neuvažuje se	0.00000	100%	
			-0.16668

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.16668) = 0.9100$$

2.1.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 49 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 49%.

2.1.2.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	1	-0.03
Negativní		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.03
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00

Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce	6	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
9. Občanská vybavenost obce	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Celkem 1. až 5. znak		-0.12

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.12) \times 1.05 = 0.924$$

2.1.2.8 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, školy a zdrav.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.55
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	5	-0.05
Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.08
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	4	0.02
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	1	0.00
Nevýhodná pro účel užití realizované stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	1	0.00
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		
Celkem *		-0.25

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.25) \times 0.55 = 0.413$$

2.1.2.9 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru	= Kč	2.538,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390

K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)	
$K2 = 0.92 + (6.60 / 378.20 \text{ m}^2 \text{ PZP})$	x 0.9375
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)	
$K3 = (2.10 / 3.05 \text{ m PV}) + 0.30 \geq 0.60$	x 0.9885
K4: podle vybavení stavby	x 0.9100
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)	x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x 2.1220
pp: koeficient dle trhu a polohy	x 0.3820
$pp = It \times Ip = 0.924 \times 0.413$	

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.629,13
Cena za celý obestavěný prostor 2305.68 m ³	= Kč	3.756.252,46
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.756.252,46
Snížení ceny za opotřebení 49%	- Kč	1.840.563,71
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.915.688,75

Budova	Cena celkem Kč	1.915.689,-
---------------	-----------------------	--------------------

2.1.3 Vedlejší stavba s krovem neumož. zřízení podkrovní

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.1.3.1 Popis

Vedlejší stavba - přístavek kotelny z pravé strany od vchodu při boční štítové zdi. Stavba je zděná, postavená na zákl. pasech s pultovou střechou, krytina živičná, omítka břizolit, podlaha betonová, dveře chybí, instalace chybí. Stavba je ve špatném stavu.

2.1.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.1.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	2.00*2.7*2.30	=	12.42 m ³
---------------	---------------	---	----------------------

2.1.3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - sklad	2.00*2.70 5.40 m ²	2.10 m	2.30 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 5.40 m² a prům.výška podlaží je 2.30 m.

2.1.3.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy			
	Základové pásy a patky. standard	0.07100	100%	
2.	Obvodové stěny			
	Zděné, betonové, tl. 15-30 cm. standard	0.31800	100%	
3.	Stropy			
	Jakékoliv bez rozlišení druhu materiálu. standard	0.19800	100%	
4.	Krov			
	Bez krovu, neumožňující podkroví. standard	0.07300	100%	
5.	Krytina			
	Jakákoliv kromě měděné. standard	0.08100	100%	
6.	Klempířské konstrukce			
	Žlaby, svody z pozinkovaného plechu. standard	0.01700	100%	
7.	Úprava povrchů			
	Jakékoliv omítky. standard	0.06100	100%	
8.	Schodiště			
	Neuvažuje se. neuvažuje se	0.00000	100%	
9.	Dveře			
	Dřevěné nebo kovové, kromě svlakových. chybí	0.03000	100%	-0.03*1.852
10.	Okna			
	Zdvojená, popř. jednoduchá. chybí	0.01100	100%	-0.011*1.852
11.	Podlahy			
	Betonové, dlažby. standard	0.08200	100%	
12.	Elektroinstalace			
	Světelná a motorová. chybí	0.05800	100%	-0.058*1.852
				-0.18335

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.18335) = 0.9010$$

2.1.3.6 Opotřebení stavby

Při stáří 49 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 81.6667%.

2.1.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9010
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1420
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3820
pp = It x Ip = 0.924 x 0.413		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	921,55
Cena za celý obestavěný prostor 12.42 m ³	= Kč	11.445,65
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	11.445,65
Snížení ceny za opotřebení 81.6667%	- Kč	9.347,28
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.098,37
Vedlejší stavba s krovem neumož.zřízení podkroví	Cena celkem Kč	2.098,-

2.1.4 Litý asfalt tl.30 mm, podklad štěrkopísek

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 8.4.1.

2.1.4.1 Popis

Asfaltové ploch před vchodem do budovy a příjezdová komunikace poškozené, zvětralé téměř dožitě.

2.1.4.2 Opotřebení stavby

Při stáří 49 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 81.6667%.

2.1.4.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	300.00 m ²	x 270,- Kč/m ²	= Kč	81.000,-
CZCC: 211				
SKP: 46.23.11.5				
Koeficienty:				
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)				x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)				x 2.3010
pp: koeficient dle trhu a polohy				x 0.3820
pp = It x Ip = 0.924 x 0.413				
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč		71.197,54
Cena stavby bez opotřebení		= Kč		71.197,54
Snížení ceny za opotřebení 81.6667%		- Kč		58.144,68
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč		13.052,86
Litý asfalt tl.30 mm, podklad štěrkopísek		Cena celkem Kč		13.053,-

2.1.5 Schodiště žul.stupně bez podstupnic na oc.konstr.

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 12.6.

2.1.5.1 Popis

Vchodové předložené schodiště

2.1.5.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 1 3.30*2.00 = 6.60 m²

2.1.5.3 Opotřebení stavby

Při stáří 49 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 81.6667%.

2.1.5.4 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	6.60 m	x 1.000,- Kč/m = Kč	6.600,-
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.5			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3700	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3820	
pp = It x Ip = 0.924 x 0.413			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	5.975,24
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	5.975,24
Snížení ceny za opotřebení 81.6667%		- Kč	4.879,78
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	1.095,46
Schodiště žul.stupně bez podstupnic na oc.konstr.		Cena celkem Kč	1.095,-

2.1.6 Plot z kov.profilů, zděné, nebo kov.sloupky

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 13.3.1.

2.1.6.1 Popis

Plot vnitřní, resp. zábradlí u kotelny a rozdělující zadní a přední část zahrady.

2.1.6.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 1	4.70*0.90	=	4.23 m ²
Výměra 2	9.00*0.90	=	8.10 m ²
celkem =			12.33 m²

2.1.6.3 Opotřebení stavby

Při stáří 49 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 81.6667%.

2.1.6.4 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	12.33 m ²	x 840,- Kč/m ² = Kč	10.357,20
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			

K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)	x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x 2.3700
pp: koeficient dle trhu a polohy	x 0.3820
pp = It x Ip = 0.924 x 0.413	

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	9.376,79
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	9.376,79
Snížení ceny za opotřebení 81.6667%	- Kč	7.657,71
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.719,08
Plot z kov.profilů, zděné, nebo kov.sloupky	Cena celkem Kč	1.719,-

2.1.7 Opěrné zdi cihelné

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 11.7.

2.1.7.1 Popis

Opěrná zeď zděná, rozdělující přední a zadní část zahrady po pravé straně od vchodu vedle přístavku kotelny.

2.1.7.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 1	9.00*0.95*0.30	=	2.56 m ³
Výměra 2	4.70*0.60*0.30	=	0.85 m ³
celkem =			3.41 m ³

2.1.7.3 Opotřebení stavby

Při stáří 49 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 81.6667%.

2.1.7.4 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	3.41 m ³	x 2.330,- Kč/m ³ = Kč	7.945,30
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.5			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3700	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3820	
pp = It x Ip = 0.924 x 0.413			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	7.193,20	
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	7.193,20	
Snížení ceny za opotřebení 81.6667%	- Kč	5.874,45	
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.318,75	
Opěrné zdi cihelné	Cena celkem Kč	1.319,-	

2.1.8 Rekapitulace cen bez vlivu pp

Objekt	vč.opotřebení	bez opotřebení
--------	---------------	----------------

Budova	5.014.882,-	9.833.103,-
Vedlejší stavba s krovem neumož. zřízení podkroví	5.493,-	29.962,-
Litý asfalt tl.30 mm, podklad šterkopísek	34.170,-	186.381,-
Schodiště žul.stupně bez podstupnic na oc.konstr.	2.868,-	15.642,-
Plot z kov.profilů, zděné, nebo kov.sloupky	4.500,-	24.547,-
Opěrné zdi cihelné	3.452,-	18.830,-
Celková cena bez vlivu pp	5.065.365,-	10.108.465,-

2.1.9 Výpočet ceny souboru objektů (§ 31, 32 vyhlášky)

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem (CN)	= Kč	5.065.365,-
Pozemek - zastavěná plocha stavbou (Pzp)	= Kč	106.126,-
Výpočet ceny výnosovým způsobem:		
Výpočet ročního upraveného nájemného (N):		
Roční nájemné (příjmy)	= Kč	348.900,-
Snížení o 40%	- Kč	139.560,-
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-
5% z ceny pozemku Pzp, zastavěné plochy	- Kč	5.306,30
Roční výše nákladů celkem 41,52% příjmů	= Kč	144.866,30
Výsledné roční upravené nájemné činí (N)	= Kč	204.033,70
Míra kapitalizace p = 8%		
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, CV = N/p x 100	= Kč	2.550.421,25
R = CV - CN = 2.550.421,25 - 5.065.365,-		
Celková cena pro skupinu E = CV + 0.10 x R =		
= 2.550.421,25 + 0.10 x 2.514.943,75	= Kč	2.801.916,-
Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem Cena celkem Kč		2.801.916,-

2.2 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Pozemek st.p.č. 832 - zastavěná plocha a nádvoří, zastavěná plocha budovou čp. 719.

2.2.2 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	1	0.95
Nad 5000 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	3	0.85
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)		
3. Poloha obce	5	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		

5. Dopravní obslužnost obce	2	0.95
Železniční zastávka a autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	1	1.00
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Součin hodnot		0.7671

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7671$$

2.2.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásma		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.2.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	616,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 803 \text{ Kč} \times 0.7671 = 616 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.3820
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.924 \times 0.413$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	235,31
Cena za celou výměru 567.00 m ²	= Kč	133.421,90
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč		133.422,-

2.3 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Pozemek p.č. 677/3 - ostatní plocha, zeleň funkční celek se stavebním pozemkem st.p.č. 832 s budovou čp. 719.

2.3.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.95
2. 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 a)	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.7671

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7671$$

2.3.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.3.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	616,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 803 \text{ Kč} \times 0.7671 = 616 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.3820
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.924 \times 0.413$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	235,31
Cena za celou výměru 1706.00 m^2	= Kč	401.442,27

Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	401.442,-
--	-----------------------	------------------

3. REKAPITULACE

1) Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem	Kč	2.801.916,-
2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	133.422,-
3) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	401.442,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	3.336.780,-

Slovy: Třimilionytřistatřicetšesttisícsemsetosmdesát Kč

V Děčíně, dne 30.září 2019

.....
vypracoval

Část II. posudku:

C e n a o b v y k l á (tržní)

1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí

- Níže uvedený odhad tržní hodnoty byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.
- Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně předaného právního podkladu vlastnického práva. **Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné.**
- Informace z jiných zdrojů, na nichž jsou založeny některé části tohoto posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech písemně ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a předpisy.

Tento posudek byl vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v daném místě a čase.

Osvědčení:

Jako zpracovatel tohoto posudku prohlašuji, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast ani prospěch z nemovitostí, která je předmětem zpracovaného posudku. Hodnoty a závěry obsažené v tomto posudku jsem zpracoval osobně, podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

Podklady a použítá literatura

- informace z nahlížení do KN
- Vlastní ohledání nemovitostí
- Informace sdělené vlastníkem nemovitosti
- Informace získané v místě ohledání

Literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Teorie oceňování nemovitostí, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., CERM Brno, - IV. přepracované a doplněné vydání, Brno 1998
- Oceňování nemovitostí díl III. – Oceňování obvyklou cenou, Ing. Jiří Kokoška a kol., MMR ČR, Česká společnost pro stavební rozvoj, Praha 2000

1.2. Účel tržního ocenění:

Stanovit obvyklou cenu nemovitostí pozemku p.č. st. 832 - zastavěná plocha a nádvoří jehož nedílnou součástí je budova čp. 719, objekt občanské vybavenosti a pozemku p.č. 677/3 - ostatní plocha, zeleň v obci a kú. Česká Kamenice, včetně veškerého příslušenství v čase a místě

1.3. Definice ceny:

Obvyklou cenou rozumíme finanční částku, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním prodávajícím a kupujícím. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany prodávajícího nebo ze strany kupce a znají všechna relevantní fakta.

2.1. Analýza trhu, výnos

V současné době není na místním – regionálním trhu dostatek porovnatelných nemovitostí a lze konstatovat, že určit cenu u takovýchto nemovitostí sice není složité, ale srovnatelné nemovitosti se prodávaly minimálně a v současnosti nejsou v nabídce. Z nahlédnutí do realitních inzertních serverů nelze tuto nemovitost porovnat s obdobnými nemovitostmi v daném místě a čase. Z tohoto důvodu se bude vycházet při určení ceny obvyklé ze zkušeností znalce a jeho realitní kanceláře.

2.3. Omezení užívání

Nebylo zjištěno

3. Odhad tržní (obvyklé) ceny nemovitosti

3.1. Věcná (nákladová) hodnota

Věcnou hodnotou rozumíme reprodukční cenu věci sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak sníženou o náklady oprav vážných závad, které znemožňují její okamžité užívání, což je v tomto případě na místě. Věcná hodnota byla vypočtena viz. administrativní cena ZP č. 2284-048-2019. Pro tento výpočet ceny obvyklé bude k této ceně přihlédnuto, i když v tomto případě cena administrativní je dle zkušeností znalce vyšší, než cena obvyklá.

3.2. Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správcí nemovitostí. V tomto případě však nebyly nalezeny srovnatelné nemovitosti, které by byly v posledním období zpeněženy.

Základním východiskem je, že hledáme jakousi optimální hodnotu, za kterou by se dala v období dvou až čtyř měsíců prodat posuzovaná nemovitost s tím, že není v zájmu prodávajícího aby nastala při vysokém nastavení kupní ceny situace, kdy nemovitost se stane neprodejnou. Jedná se tedy vlastně o hypotetický prodej na základě námi stanovené ceny průměrnému kupujícímu, který není ničím vázán nebo ovlivněn.

Zpracovatel posudku konzultoval stav na trhu nemovitostí s realitními kanceláři v místě a vychází i ze skutečně sjednaných obchodů ve své realitní kanceláři. V tomto případě bude obvyklá cena stanovena dle oceňovacích předpisů, ponížena vzhledem ke své poloze a přístupu přes cizí pozemky, koeficientem Kp 0,2.

4.1. Odhad tržní hodnoty

Na základě uvedených zjištění, s přihlédnutím ke skutečnosti, k současnému stavu na trhu je tržní hodnota stanovena takto:

1) Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem	Kč	2.801.916,-
2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	133.422,-
3) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	401.442,-
Zjištěná výsledná cena		Kč 3.336.780,-
Ponížení koeficientem Kp 0,2	Kč	2.669.424,-

Závěr: tržní hodnota nemovitostí:

P ozemku p.č. st. 832 - zastavěná plocha a nádvoří jehož nedílnou součástí je budova čp. 719, objekt občanské vybavenosti a pozemku p.č. 677/3 - ostatní plocha, zeleň v obci a kú. Česká Kamenice.

Obvyklá cena uvedených nemovitostí zaokr. je :
2.670.000,-Kč
(slovy: dvamilionyšestsetsedmdesáttisícKč.)

V Děčíně, dne 30.září.2019

.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7.7.1993, č.j.Spr. 3364, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném krajským soudem v Ústí nad Labem.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2284-048-2019.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII-Jalůvčí