

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5272-189/19

O ceně pozemku p. č. 2003/1 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou č. p. 713 s příslušenstvím, pozemku p. č. 2003/10 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou bez č. p. a pozemku p. č. 2003/11 ostatní plocha s využitím manipulační plocha, to vše, v k. ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice.

Objednatel znaleckého posudku:

Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
40001 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 30.9. 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: 21 včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 9. 10. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí - areálu , vše v k. ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, ulice Žižkova, který si objednal Ústecký kraj.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Střední odborná škola a Střední odborné učiliště
Adresa předmětu ocenění: Žižkova 713
413 01 Roudnice nad Labem
LV: 3036
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Roudnice nad Labem
Katastrální území: Roudnice nad Labem
Počet obyvatel: 12 981

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 192,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel | I | 0,85 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách | II | 0,90 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{912,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7, 10. 2019 za přítomnosti zástupce majitele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

LV č. 3036 pro obec Roudnice nad Labem , katastrální území Roudnice nad Labem
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- výpis z katastru nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, RČ/IČO: 70892156, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1 dle LV č. 3036 pro k. ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem a dle objednatele posudku ke dni ocenění.

6. Celkový popis nemovité věci

Areál, ve kterém se nachází oceňované objekty, leží v jižní části města. Z dálnice D8 směrem na Prahu se sjede na silnici 240, která se v Roudnici n. L. jmenuje Žižkova ulice. Areál učiliště je na pravé straně zkraje města. Vjezd do areálu je z ulice Pracnerova, do které se odbočí z Žižkovy ulice doprava. Oceňované objekty leží v jižním cípu areálu.

Roudnice nad Labem je město s veškerým základním a vyšším vybavením, současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 12 981 obyvatel.

Na pravém břehu Labe stojí malá vodní elektrárna. Ve městě funguje pobočka potravinářské firmy Vitana a firma Meva, která vyrábí kontejnery.

Přes město vede železniční koridor Vídeň – Praha – Drážďany – Berlín a tyto páteřní komunikace: silnice II/240 (Praha – Kralupy nad Vltavou – Velvary – Roudnice nad Labem), silnice II/246 (Louny – Libochovice – Roudnice nad Labem – Mělník) a kolem města dálnice D8 (Praha – Ústí nad Labem – Drážďany).

7. Základní pojmy a metody ocenění

Budovy jsou oceněny nákladovou metodou. Celek oceněn obvyklou cenou - porovnáním.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Budova pro odborný výcvik č.p.713
2. Přístavba budovy pro odborný výcvik
3. Budova pro odborný výcvik tzv. slévárna
4. Přípojka kanalizace
5. Přípojka vody
6. Přípojka plynu
7. Pozemky - celek

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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 - 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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

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

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 | I | 0,55 |

| | | |
|---|-----|------|
| celku | | |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,10 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,08 |
| 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, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby | I | 0,00 |
| 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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,649}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,681}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,649}$$

1. Budova pro odborný výcvik č.p.713

Jedná se o nepodsklepenou cihlovou budovu obdélníkového tvaru se dvěma nadzemními podlažími a půdou. Je orientovaná v podélné ose sever- jih. Schodišťový prostor rozšiřuje půdorys. Uprostřed objektu je větrací světlík ve střeše zasklený. Užitná plocha 2. N. P. je rozšířena o zastřešenou vyvýšenou prosklenou verandu osazenou na železobetonové konzole.

Vchod je ze dvora areálu na východní straně.

Základy jsou betonové pásy. Zdivo je cihelné na maltu vápenocementovou. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové.

V 1. N. P. jsou šatny, sprchy, WC a sklady. Ve 2. N. P. mimo sociální místnosti jsou kanceláře, odpočinková místnost, jídelna, kuchyň a učebny a dílny.

V sociálních místnostech, v kuchyni jsou keramické obklady. Na chodbách je ochranný omyvatelný nátěr. Stropy jsou železobetonové monolitické. Podlahy jsou betonové. Náslapnou vrstvou je dlažba nebo PVC. Schodiště je levotočivé trojramenné obloukové s dvěma mezipodestami. Jedná se o jednostranně vetknutou železobetonovou schodišťovou desku včetně schodišťových stupňů. Stupně jsou obloženy. Zábradlí je železné ozdobné s dřevěným madlem.

Okna jsou převážně dřevěná dvoukřídlá zdvojená špaletová s nadsvětlíkem. V 1. N. P. jsou opatřena mřížemi. Dveře jsou dřevěná v ocelových zárubních.

Vnější omítky jsou vápenocementové štukové.

Střecha je sedlová. Nosnou konstrukcí je dřevěný krov. Krytina je skládaná z keramických tašek na laťování. Střecha je po obou stranách opatřena vikýři. Na každé straně jsou čtyři komíny.

Komínová lávka.

Topení je ústřední plynové s dvěma kotli.

Klempířské prvky - oplechování parapetů, žlaby, svody - jsou z pozinkovaného plechu a funkční.

Hromosvod. Elektro. Vodovod. Kanalizace. Plyn.

Podlahy, omítky vnější a vnitřní v 1. N. P. jsou v dezolátním 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, | 28,20*11,60+1,20*5,70 | = | 333,96 |
| 2. N. P. | 28,20*11,60+1,20*5,70 | = | 333,96 |
| 2. N. P. - veranda | 11,30*1,20 | = | 13,56 |
| Půda | 28,20*11,60+1,20*5,70 | = | 333,96 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|--------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|
| 1, N, P, | 333,96 m ² | 3,40 m | 1 135,46 |
| 2. N. P. | 333,96 m ² | 3,40 m | 1 135,46 |
| 2. N. P. - veranda | 13,56 m ² | 2,50 m | 33,90 |
| Půda | 333,96 m ² | 5,60 m | 1 870,18 |
| Součet | 1 015,44 m² | | 4 175,00 |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 4 175,00 / 1 015,44 = 4,11 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 015,44 / 4 = 253,86 m²

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|-------------------------|---------------------------|---|-------------------------|
| Vrchní stavba | 336,96*3,40 | = | 1 145,66 m ³ |
| Vrchní stavba | 336,96*3,40 | = | 1 145,66 m ³ |
| Vrchní stavba - veranda | 13,56*2,50 | = | 33,90 m ³ |
| Zastřešení | 336,96*1,60+336,96*5,60/2 | = | 1 482,62 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| Vrchní stavba | NP | 1 145,66 m ³ |
| Vrchní stavba | NP | 1 145,66 m ³ |
| Vrchní stavba - veranda | NP | 33,90 m ³ |
| Zastřešení | Z | 1 482,62 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 3 807,84 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 | betonové pasy | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl. 45 cm a více | S | 100 |
| 3. Stropy | betonové, dřevěné | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný vázaný | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | bobrovka jednovrstvá | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenocementové omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenocementové dvouvrstvé omítky | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 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 | S | 100 |
| 15. Vytápění | plynové | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná třífázová | 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 | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | bojler | P | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | chybí | C | 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 K_4

| 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 | 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 | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 15. Vytápění | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 |
| 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 | 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 | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 96,34 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9634 |

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): | * | 0,9460 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,8109 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9634 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1700 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 821,92 |
| Plná cena: 3 807,84 m ³ * 3 821,92 Kč/m ³ | = | 14 553 259,85 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 84 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 59 / 84 = 70,2 %

Koeficient opotřebení: (1 - 70,2 % / 100)

* 0,298

Nákladová cena stavby CS_N

= **4 336 871,44 Kč**

Koeficient pp

* 0,649

Cena stavby CS

= **2 814 629,56 Kč**

Budova pro odborný výcvik č.p.713 - zjištěná cena

= **2 814 629,56 Kč**

2. Přístavba budovy pro odborný výcvik

Jedná se o jednopodlažní objekt s půdorysem ve tvaru „L”, který je přimknut ke školní budově na jižní stěně. Slouží jako prodejna a dílna a sklad. Vchod je z ulice Žižkova opatřený mříží. Okna jsou výkladky v ocelových rámech.

Základy jsou betonové pásy. Zdivo je cihelné na maltu vápenocementovou. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenocementové štukové. Podlaha je betonová. Částečně bez dlažby, částečně s dlažbou.

Strop je sádkokartonový.

Střeška je pultová trámová s bedněním. Krytinou je asfaltová lepenka.

Žlab a svod z pozinkovaného plechu. Elektro.

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. | 10,45*4,10+7,00*3,90 | = | 70,15 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|----------|----------------------------|---------------|---------------|
| 1. N. P. | 70,15 m ² | 3,50 m | 245,53 |
| Součet | 70,15 m² | | 245,53 |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $245,53 / 70,15 = 3,50$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $70,15 / 1 = 70,15$ m²

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---------------|--------------------|---|-----------------------|
| Vrchní stavba | 70,15*3,50 | = | 245,53 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------------|
| Vrchní stavba | NP | 245,53 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 245,53 m³ |

Popis a hodnocení standardu

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

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 | 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 | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 15. Vytápění | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 |
| 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 | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,60 | 100 | 1,00 | 1,60 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,40 | 100 | 1,00 | 3,40 |
| 24. Výtahy | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00 |
| 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 | | | | | 100,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0000 |

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): | * | 1,0141 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9000 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1700 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 4 719,98 |
| Plná cena: 245,53 m ³ * 4 719,98 Kč/m ³ | = | 1 158 896,69 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 83 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 63 / 83 = 75,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,9 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|----------------------|
| * | 0,241 |
| = | 279 294,10 Kč |
| * | 0,649 |
| = | 181 261,87 Kč |

Přístavba budovy pro odborný výcvik - zjištěná cena

= **181 261,87 Kč**

3. Budova pro odborný výcvik tzv. slévárna

Jedná se o částečně podsklepenou budovu ze smíšeného zdiva s několika trakty. V rámci areálu se nachází v jeho jižním sektoru. Jedná se o zalomený půdorys podobný obdélníku a kosodélníku.

Jižní trakt je částečně podsklepen a na něj navazující jihovýchodní trakt také.

Základy jsou kamenné. Zdivo je smíšené na maltu vápennou. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné.

V 1. N. P. jsou prostory pro průmyslové využití.

V obou traktech jsou pomocné prkenné stropy někde na původních dřevěných průvlacích.

Podlahy jsou betonové a na dlažbu.

Okna jsou plastová, kovová i dřevěná. Objekt je opatřen několika pojízdnými ocelovými vraty.

Střecha je sedlová. Nosnou konstrukcí jsou ocelové vazníky. Krytina je skládaná z keramických tašek na laťování i z plechů.

Topení je ústřední nefunkční..

Klempířské prvky - oplechování parapetů, žlaby, svody - jsou z pozinkovaného plechu a funkční pouze částečně. Hromosvod. Elektro. Vodovod. Kanalizace.

Všechny prvky včetně výrobního zařízení jsou ve velmi špatném stavu.

Výjimku tvoří východní líc jihovýchodního traktu. Je opatřen plastovými okny a opravenou

fasádou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|----------|--|---|-------------------|
| 1. P. P. | 7,40*7,00 | = | 51,80 |
| | 8,75*5,50 | = | 48,13 |
| 1. N. P. | 25,65*17,50 | = | 448,88 |
| | 18,90*11,80+11,40*1,27+10,53*8,66/2+11,10*5,24/2 | = | 312,17 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|----------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1. P. P. | 51,80 m ² | 2,60 m | 134,68 |
| | 48,13 m ² | 2,60 m | 125,14 |
| 1. N. P. | 448,88 m ² | 8,23 m | 3 694,28 |
| | 312,17 m ² | 8,23 m | 2 569,16 |
| Součet | 860,98 m² | | 6 523,26 |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $6\,523,26 / 860,98 = 7,58$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $860,98 / 2 = 430,49$ m²

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---------------|--------------------|---|-------------------------|
| spodní stavba | 51,80*2,60 | = | 134,68 m ³ |
| | 48,13*2,60 | = | 125,14 m ³ |
| vrchní stavba | 448,88*8,23 | = | 3 694,28 m ³ |
| | 312,17*8,23 | = | 2 569,16 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| spodní stavba | PP | 134,68 m ³ |
| | PP | 125,14 m ³ |
| vrchní stavba | NP | 3 694,28 m ³ |
| | NP | 2 569,16 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 6 523,26 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 bez izolace | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | smíšené zdivo | P | 100 |
| 3. Stropy | chybí | C | 100 |
| 4. Krov, střecha | ocelové příhradové vazníky | P | 100 |
| 5. Krytiny střech | skládaná plechová i keramická | P | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (žlaby a svody) | P | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | P | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenné dvouvrstvé omítky | P | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | chybí | C | 100 |
| 10. Schody | chybí | C | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné | P | 100 |
| 12. Vrata | kovová | S | 100 |
| 13. Okna | dřevěná i kovová | P | 100 |
| 14. Povrchy podlah | cementový potěr | P | 100 |
| 15. Vytápění | ústřední | P | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | P | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | P | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | ocelové trubky, jen studená | P | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | litinové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | chybí | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | umyvadla | P | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 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 | P | 8,30 | 100 | 0,46 | 3,82 |
| 2. Svislé konstrukce | P | 21,40 | 100 | 0,46 | 9,84 |
| 3. Stropy | C | 11,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov, střecha | P | 6,20 | 100 | 0,46 | 2,85 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,20 | 100 | 0,46 | 1,01 |
| 6. Klempířské konstrukce | P | 0,60 | 100 | 0,46 | 0,28 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | P | 5,80 | 100 | 0,46 | 2,67 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | P | 3,20 | 100 | 0,46 | 1,47 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | C | 0,80 | 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 | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 13. Okna | P | 5,20 | 100 | 0,46 | 2,39 |
| 14. Povrchy podlah | P | 2,90 | 100 | 0,46 | 1,33 |
| 15. Vytápění | P | 3,80 | 100 | 0,46 | 1,75 |
| 16. Elektroinstalace | P | 6,40 | 100 | 0,46 | 2,94 |
| 17. Bleskosvod | P | 0,30 | 100 | 0,46 | 0,14 |
| 18. Vnitřní vodovod | P | 2,20 | 100 | 0,46 | 1,01 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 2,00 | 100 | 1,00 | 2,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 21. Ohřev teplé vody | C | 1,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | P | 2,90 | 100 | 0,46 | 1,33 |
| 24. Výtahy | C | 1,00 | 100 | 0,00 | 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 | | | | | 36,60 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,3660 |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 786,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9353 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) (min. 0.6): | * | 0,6000 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,3660 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,2170 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 1 191,23 |
| Plná cena: 6 523,26 m ³ * 1 191,23 Kč/m ³ | = | 7 770 703,01 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 149 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 169 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 149 / 169 = 88,2 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 165 605,45 Kč**

Koeficient pp

* 0,649

Cena stavby CS

= **756 477,94 Kč**

Budova pro odborný výcvik tzv. slévárna - zjištěná cena

= **756 477,94 Kč**

4. 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]

= 1 450,-

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

* 1,0000

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

* 2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **3 503,20**

Plná cena: 20,00 m * 3 503,20 Kč/m

= **70 064,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 88 roků
 Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 88 = 65,9 \%$
 Koeficient opotřebenění: $(1 - 65,9 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,341 |
| = | 23 891,82 Kč |
| * | 0,649 |
| = | 15 505,79 Kč |

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= **15 505,79 Kč**

5. 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]

= 360,-

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

* 1,0000

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

* 2,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **880,20**

Plná cena: 20,00 m * 880,20 Kč/m

= **17 604,- Kč**

Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 88 roků

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

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

* 0,341

Nákladová cena stavby CS_N

= **6 002,96 Kč**

Koeficient pp

* 0,649

Cena stavby CS

= **3 895,92 Kč**

Přípojka vody - zjištěná cena

= **3 895,92 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 K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

| | | |
|--|---|---------------------|
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4330 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | 742,06 |
| Plná cena: 20,00 m * 742,06 Kč/m | = | 14 841,20 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: $(1 - 61,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|--------------------|
| * | 0,385 |
| = | 5 713,86 Kč |
| * | 0,681 |
| = | 3 891,14 Kč |

Přípojka plynu - zjištěná cena

= **3 891,14 Kč**

7. Pozemky - celek

Pozemek p. č. 2003/11 ostatní plocha - manipulační plocha je vybetonována. Povrchová konstrukce je v pokročilém stavu degradace s nulovou hodnotou.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,649$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 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 $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,649 = 0,649$

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 | Index | Koef. | Upr. cena |
|-----------|------------|-------|-------|-----------|
|-----------|------------|-------|-------|-----------|

| | | [Kč/m ²] | [Kč/m ²] | | |
|---|------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | | |
| § 4 odst. 1 | | 912,- | 0,649 | | |
| | | | 591,89 | | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 2003/1 | 559 | 591,89 | 330 866,51 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 2003/10 | 769 | 591,89 | 455 163,41 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha, manipulační plocha | 2003/11 | 379 | 591,89 | 224 326,31 |
| Stavební pozemky – celkem | | | 1 707 | | 1 010 356,23 |
| Pozemky - celek - zjištěná cena celkem | | | | = | 1 010 356,23 Kč |

C. REKAPITULACE

| | |
|--|-----------------|
| 1. Budova pro odborný výcvik č.p.713 | 2 814 629,60 Kč |
| 2. Přístavba budovy pro odborný výcvik | 181 261,90 Kč |
| 3. Budova pro odborný výcvik tzv. slévárna | 756 477,90 Kč |
| 4. Přípojka kanalizace | 15 505,80 Kč |
| 5. Přípojka vody | 3 895,90 Kč |
| 6. Přípojka plynu | 3 891,10 Kč |
| 7. Pozemky – celek | 1 010 356,20 Kč |

Výsledná cena - celkem:

4 786 018,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

4 786 020,- Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsetosmdesátšesttisícdvacet Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Porovnány byly komerční nemovitosti v Roudnici a jeho okolí vybrané z internetového prohlížeče Seznam.cz. Odlišnosti upraveny v tabulce koeficienty,

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovitě věci:

| | | | |
|-----------------------------|---|----------------------|--|
| Název: | Roudnice Erbenova | | |
| 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 | 1,00 | | |
| K5 Celkový stav | 0,90 | | |
| K6 Vliv pozemku | 1,10 | | |
| Cena | Celkový koeficient K_C | Upravená cena | |
| 5 170 000 Kč | 0,89 | 4 601 300 Kč | |

| | | | |
|-----------------------------|---|----------------------|--|
| Název: | Libochovice | | |
| Popis: | viz příloha | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | 0,90 | Zdroj: inzerce | |
| K2 Velikosti objektu | 1,10 | | |
| K3 Poloha | 1,10 | | |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 | | |
| K5 Celkový stav | 0,80 | | |
| K6 Vliv pozemku | 0,80 | | |
| Cena | Celkový koeficient K_C | Upravená cena | |
| 8 900 000 Kč | 0,63 | 5 607 000 Kč | |

| | | | |
|-----------------------------|---|----------------------|--|
| Název: | Mlékojedy | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | 0,90 | Zdroj: inzerce | |
| K2 Velikosti objektu | 1,10 | | |
| 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 | |
| 4 500 000 Kč | 1,06 | 4 770 000 Kč | |

| | | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| Název: | Podřipská | |
| Popis: | viz příloha | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny | 0,90 | Zdroj: inzerce |
| K2 Velikosti objektu | 1,10 | |
| K3 Poloha | 1,10 | |
| K4 Provedení a vybavení | 0,80 | |
| K5 Celkový stav | 0,80 | |
| K6 Vliv pozemku | 0,90 | |
| Cena | Celkový koeficient K_C | Upravená cena |
| 7 679 000 Kč | 0,63 | 4 837 770 Kč |

| | | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| Název: | Roudnice Havlíčkova | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny | 0,90 | Zdroj: inzerce |
| K2 Velikosti objektu | 1,10 | |
| K3 Poloha | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | 0,80 | |
| K5 Celkový stav | 0,90 | |
| K6 Vliv pozemku | 0,70 | |
| Cena | Celkový koeficient K_C | Upravená cena |
| 7 500 000 Kč | 0,50 | 3 750 000 Kč |

| | | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| Název: | Terezín | |
| Popis: | viz příloha | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny | 0,90 | Zdroj: inzerce |
| K2 Velikosti objektu | 1,20 | |
| K3 Poloha | 1,10 | |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 | |
| K5 Celkový stav | 1,00 | |
| K6 Vliv pozemku | 1,30 | |
| Cena | Celkový koeficient K_C | Upravená cena |
| 1 490 000 Kč | 1,54 | 2 294 600 Kč |

| | | |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Název: | Budyně | |
| Popis: | viz příloha | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny | 0,90 | Zdroj: inzerce |
| K2 Velikosti objektu | 1,30 | |
| K3 Poloha | 1,10 | |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 | |
| K5 Celkový stav | 1,00 | |
| K6 Vliv pozemku | 1,30 | |

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|
| Cena 2 800 000 Kč | Celkový koeficient K_C 1,67 | Upravená cena 4 676 000 Kč |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|

| | | |
|--------------------------------|---|--------------------------------------|
| Název: Lhotka nad Labem | | |
| 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 | 1,20 | |
| Cena 7 900 000 Kč | Celkový koeficient K_C 0,69 | Upravená cena 5 451 000 Kč |

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 294 600 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 4 498 459 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 5 607 000 Kč/ks |

| | |
|---|---------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání | |
| Průměrná jednotková cena | 4 498 459 Kč/ks |
| Výsledná porovnávací hodnota | 4 498 459 Kč |

C. OBVYKLÁ CENA - REKAPITULACE

Výsledná cena - celkem: **4 498 459,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 498 460,- Kč**

slovy: Čtyřimilionyčtyřístadevadesátosmtisícčtyřistašedesát Kč

z toho pozemky

Pozemky - celek - zjištěná cena celkem = **1 010 356,23 Kč**

Ústí nad Labem 9. 10. 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: 3.10.4.

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. 5272-188/19 znaleckého deníku.