



Ladislav Charvát
Člen Komory soudních znalců ČR
Člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno
kancelář: Pražská 585, RESTAMO, Chomutov

IČO:
mobil:
e - mail:
www:

48294047
602 447 582
charvatladislav@seznam.cz
www.odhadycharvat.cz

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5592-54/19

o ceně nemovitosti:

**Administrativní budova č.p. 48 na pozemku st. 78/18, ulice Dělnická,
obec Most, katastrální území Skyřice kraj Ústecký, LV č. 3772.**



Objednatel posudku:

Ústecký kraj

Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod nemovitosti a stanovení ceny obvyklé – tržní.

Vypracováno 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..

Znalecký posudek vypracoval: Ladislav Charvát, U Větrného mlýna 1647, 430 01 Chomutov

Posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Chomutově, dne 29. 8. 2019

NÁLEZ

Znalecký úkol:

Úkolem znalce je dle požadavku objednatele stanovit zjištěnou a obvyklou cenu nemovitosti – administrativní budovy č.p. 48 na pozemku st. 78/18 v obci Most, ulice Dělnická, katastrální území Skyřice, kraj Ústecký, LV č. 3772.

Základní informace:

Název předmětu ocenění:	Administrativní budova č.p. 48
Adresa předmětu ocenění:	Most 434 01 Most
LV:	3772
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Most
Katastrální území:	Skyřice
Počet obyvatel:	66 644

Podklady pro ocenění:

- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Chomutov ze dne 11.7.2019, LV č. 3772 – informace o pozemku.
- Kopie katastrální mapy.
- Údaje sdělené objednatelem.
- Objednávka č. 19/OB050071 ze dne 2.7.2019.
- Předložena částečná technická zpráva od vedoucího oddělení správy majetku a služeb Most.
- Nájemní smlouva ze dne 31.8.2016.

Předložené podklady a následné ohledání a zaměření na místě jsou dostačující pro vypracování znaleckého posudku.

Vlastníci nemovitostí dle LV č. 3772:

Vlastnické právo:

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

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje:

Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem – centrum, 400 01 Ústí nad Labem

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 16.7.2019, 5.8.2019 a 14.8.2019.

Datum, k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 14.8.2019.

Popis budovy:

Administrativní budova je umístěná na severním okraji areálu SŠT Most. Budova má obdélníkový tvar a plochou střechu. Má 9 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Přístupná je ze vstupní haly. V současné době je využívána pro administrativu SŠT Most a jako kancelářské prostory.

Administrativní budova je součástí stavby odborného učiliště SŠT v Mostě - Velebudicích. Situování objektu bylo provedeno do nástupního prostoru učiliště jako dominanta komplexu učiliště, ale zároveň jako výšková dominanta celého průmyslového areálu.

Dispozičně a konstrukčně je objekt ponechán dle zásad navržených v projektové dokumentaci. Dispoziční i konstrukční trojtakt chodbového typu. Konstrukce železobetonová monolitická do bednění. Plášť tvoří jednak železobetonové ztužující stěny štítu s obkladem pískovcovými deskami, čelní fasáda je obložena zavěšeným pláštěm z „Boletických panelů“ se dřevěnými okny plášťovanými hliníkem, vybavenými hliníkovými meziokenními žaluziemi. Architektonické řešení vnější části objektu navazuje na celkový architektonický záměr celé stavby zpracovaný již v předcházejících stupních stavby. Objekt je řešen jako kubus jednoduchého tvaru bez dalšího členění. Ztvárnění kubusu bylo navrženo předsazeným orámováním plochy aletických panelů a osazení na ztížené podnoží. Plášť boletických panelů je v barvě čokoládově hnědé. Orámování plochy panelů je provedeno světlými pískovcovými deskami.

Dispoziční řešení je navrženo vzhledem k tomu, že většina funkčních míst vyžaduje samostatnou respektivně umístění dvou pracovníků v jedné místnosti, je celá budova navržena s buňkovými kanceláři. S ohledem na neustále se měnící organizace je objekt navržena s buňkovými kanceláři. Příčky jsou demontovatelné, přemístitelné. Variabilita byla dodržována i tam, kde jsou navrženy místnosti větší o modulu 720 cm. Tyto místnosti jsou řešeny jako prostor 2 x 360 cm, vedou do nich dvoje dveře a osvětlení má dva samostatné okruhy ovládané od jednotlivých dveří.

Půdorysná dispozice:

PP – chodba, předávací stanice z výměníku (napojena na CZ teplárnu), akumulární stanice (nouzové osvětlení), sklady, strojovna chlazení a vzduchotechniky, sociální zařízení.

1.NP – 9.NP

chodba, kanceláře, sociální zázemí, 2 x výtah, nouzový východ – pouze schodiště.

Celkový stavební stav:

Odpovídá zhoršené údržbě a vzhledem ke stáří. Nutnost provedení větších oprav. Prohlídkou na místě byly zjištěny tyto závady:

- ✓ Střešní krytina je popraskaná, do objektu zatéká, střešní krytina netěsní – IPA.
- ✓ Fasádní omítky jsou narušené, ve zdivu jsou drobné trhlinky.
- ✓ Vnitřní omítky a tapety jsou poškozené.

Obsah posudku:

1. Administrativní budova

2. Pozemek

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.

1. Administrativní budova

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Administrativní budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

F. budovy administrativní

montovaná z dílců betonových plošných

122

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	713,00 m ²	2,80 m	1 996,40
1.NP	713,00 m ²	3,75 m	2 673,75
2.NP	713,00 m ²	3,75 m	2 673,75
3.NP	713,00 m ²	3,75 m	2 673,75
4.NP	713,00 m ²	3,75 m	2 673,75
5.NP	713,00 m ²	3,75 m	2 673,75
6.NP	713,00 m ²	3,75 m	2 673,75
7.NP	713,00 m ²	3,75 m	2 673,75
8.NP	713,00 m ²	3,75 m	2 673,75
9.NP	713,00 m ²	3,75 m	2 673,75
Součet	7 130,00 m²		26 060,15

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $26\ 060,15 / 7\ 130,00 = 3,66\ \text{m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $7\ 130,00 / 10 = 713,00\ \text{m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Obestavěný prostor celkem dle dostupných údajů v technické zprávě	26096,00	=	26 096,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor celkem dle dostupných údajů v technické zprávě	NP	26 096,00 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

26 096,00 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	pasy z betonu proloženého kamenem, s izolací proti zemní vlhkosti	S	100
2. Svislé konstrukce	Boletické panely, ocelový skelet, výztuž převážně azbestocementové desky. 9.NP železobetonová skeletová konstrukce, v PP železobetonové sloupy	S	100
3. Stropy	prefabrikované železobetonové dílce a monolitické desky	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá dvouvrstvá	S	100
5. Krytiny střech	zastřešení tvoří stropní železobetonová deska s tepelnou izolací, krytina živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného a hliníkového plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	lehké příčky, dřevěné desky, hladké vápenné omítky a tapety	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	pískový obklad a Boletické panely pláštěvané smaltovaným sklem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady záchodů, umývárny, kuchyní	S	100
10. Schody	teracový povrch	N	100
11. Dveře	hladké plné a prosklené, jednokřídlové i dvoukřídlové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	zdvojená ocelová jsou součástí Boletických panelů	S	100
14. Povrchy podlah	pískovcová a keramická, vpichované krytiny	S	100
15. Vytápění	ústřední dálkové	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové svislé, odpady ze všech hygienických zařízení	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody	N	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	pisoáry s umývatky, WC splachovací	S	100
24. Výtahy	1 x osobní výtah, 1x nákladní výtah	S	100

25. Ostatní	rozvod veřejného telefonu, vestavěné skříňe, domácí telefon, požární hydranty	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	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
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	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	N	2,90	100	1,54	4,47
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	N	4,20	100	1,54	6,47
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	N	1,70	100	1,54	2,62
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					104,76
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0476

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,83	35	150	23,33	1,8267
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	16,61	35	80	43,75	7,2669
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,88	35	80	43,75	3,8850
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,97	35	70	50,00	3,4850
5. Krytiny střech	Š	2,10	100,00	1,00	2,10	2,00	35	40	87,50	1,7500
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,57	35	35	100,00	0,5700

7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,59	35	50	70,00	4,6130
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,15	35	35	100,00	3,1500
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,72	35	35	100,00	1,7200
10. Schody	N	2,90	100,00	1,54	4,47	4,27	35	80	43,75	1,8681
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,96	35	50	70,00	2,0720
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,96	35	50	70,00	3,4720
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,05	35	35	100,00	3,0500
15. Vytápění	N	4,20	100,00	1,54	6,47	6,18	35	35	100,00	6,1800
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,44	35	35	100,00	5,4400
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	35	35	100,00	0,2900
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,05	35	35	100,00	3,0500
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,96	35	35	100,00	2,9600
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,19	35	35	100,00	0,1900
21. Ohřev teplé vody	N	1,70	100,00	1,54	2,62	2,50	35	35	100,00	2,5000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,86	35	35	100,00	2,8600
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,34	35	35	100,00	1,3400
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,63	35	35	100,00	5,6300
Opotřebení:										69,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9293
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8738
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0476
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2250
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 060,48
Plná cena: 26 096,00 m ³ * 6 060,48 Kč/m ³	=	158 154 286,08 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 69,2 % /100)	*	0,308

Administrativní budova - zjištěná cena = **48 711 520,11 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Administrativní budova = **48 711 520,11 Kč**

Nákladové ceny - celkem = **48 711 520,11 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.	
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
pronajaté prostory	5 400,00	180,-	81 000,-	972 000,-
Výnosy celkem				972 000,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nepronajateé prostory	1 730,00	180,-	25 950,-	311 400,-
Výnosy celkem				311 400,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 283 400,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 285 200,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 713,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 713,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 285 200,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 14 260,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 283 400,00 * 40 % - 513 360,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 755 780,- Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 10 796 857,10 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 48 711 520,11 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 10 796 857,10 Kč

Rozdíl R = 37 914 663,01 Kč

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

CV = 10 796 857,10 Kč

Administrativní budova - zjištěná cena = 10 796 857,10 Kč

2. Pozemek**Ocenění****Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.78/18	713	400,00	285 200,-
Cenová mapa - celkem		713		285 200,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = 285 200,- Kč

REKAPITULACE

- | | |
|---------------------------|------------------|
| 1. Administrativní budova | 10 796 857,10 Kč |
| 2. Pozemek | 285 200,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 11 082 057,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 11 082 060,- Kč

slovy: Jedenáctmilionůosmdesátdvatisícšedesát Kč

V Chomutově 29.08.2019

Ladislav Charvát
U Větrného mlýna 1647
430 01 Chomutov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 20.4.1978, č.j. 1618/78 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5592-54/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5592-54/19.

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

OBVYKLÁ CENA (TRŽNÍ)

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu. Obvyklou cenu nelze žádným způsobem vypočítat, stanovení její výše je vždy vysoce odborným odhadem, který vychází ze zjištěných pomocných hodnot, z vyhodnocení prodejnosti hodnocené nemovitosti ve vztahu k vývoji regionálního trhu daného segmentu nemovitostí a z vyhodnocení veškerých rizik spojených s nemovitostí.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Metody zjištění hodnoty:

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Jsou to:

- **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu.

- **metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti. Část nemovitosti je pronajímána.

- **metoda srovnávací**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Pro ocenění nemovitosti bude použito kombinace metod:

- ✓ *stanovení ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování*
- *srovnávací metoda*

Srovnávací metoda:

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání provádím na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu tj. **ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému techn. stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka nižší než nabídka**. Oceňovaná budova se nachází v okrajové části města, **v současné době je velmi malý zájem o administrativní budovy a o pronájem kanceláří**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu techn. stavu, vybavení a způsobu využití jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je za určitých podmínek **obchodovatelná**.

Nemovitosti pro porovnání:

Pokud není známa prodejní cena nemovitosti, je při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kancelářemi. **S obdobnými objekty administrativních budov se běžně neobchoduje, není proto objektivní srovnání**. Dle průzkumu se obdobné nemovitosti v Ústeckém kraji nabízejí za ceny v rozmezí 8-11 mil.Kč dle stavu a lokality.

Po zvážení všech předcházejících faktorů stanovuji srovnávací hodnotu administrativní budovy po konzultacích v realitní kanceláři, vlastní databáze a s přihlédnutím k ceně zjištěné.

11 000 000,- Kč

slovy: Jedenáctmilionů Kč

Údaje o vlivech na obvyklou cenu:

Nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.

Slabé stránky nemovitosti:

- Stěny jsou obloženy azbestocementovými a břidlicovými štípanými deskami. Obvodový i střešní plášť včetně podlahových konstrukcí výrazně nespĺňuje dnešní požadavky na tepelně technické vlastnosti v nich použitých konstrukcí. Hodnoty jsou 6-10 x nižší než požadované.
- Zhoršený stavební stav – nutnost větších oprav.
- Malý zájem o pronájem v tomto regionu (v současné době nízké nájemné)

Silné stránky nemovitosti:

- Nebyly zjištěny.

Závěr:

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh obvyklé (tržní) ceny nemovitosti: administrativní budovy č.p. 48 v ulici Dělnická, obec Most a katastrální území Skyřice, kraj Ústecký, LV č. 3772.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považují při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu 15.8.2019.

Tato cena je vyjádřením průměru několika dohodnutých cen nemovitostí srovnatelného druhu, kvality, stáří nebo i jiných jejich vlastností v určitém místě a v určité době.

Obvyklá (tržní) cena nepředstavuje skutečnou cenu nemovitosti, je pouze určitou představou (fikcí) vytvořenou na základě zkušeností zpracovatele s úrovní kupních cen nemovitostí v dané lokalitě a podmínkách a podpůrných výpočtů.

To znamená, že odhadce může zpracovat a podat jen návrh tržní hodnoty nemovitosti, protože tržní (obvyklá) cena je skutečně realizovaná cena na trhu nemovitostí podle dohody mezi kupujícím a prodávajícím v kupní smlouvě a může se lišit (a také se v našich nestandardních podmínkách trhu většinou liší) od návrhu tržní hodnoty.

Pro stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím z hodnoty dle platného oceňovacího předpisu, srovnávací hodnoty a odborného úsudku.

Návrh tržní hodnoty v dané lokalitě nejlépe odpovídá srovnávací hodnotě, neboť tato hodnota nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitosti v regionu.

V žádném případě nelze dospět k tržní hodnotě nemovitosti zprůměrováním vypočtených hodnot dle různých metod (administrativní cena, věcná hodnota, srovnávací apod.).

Hodnota dle platného cenového předpisu - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování celkem	11 082 060,- Kč
Srovnávací hodnota	11 000 000,- Kč

Doba platnosti návrhu ceny:

Evropští experti považují za rozhodující datum, ke kterému prováděli ocenění, jako dobu, po kterou by si troufali cenu obvyklou obhajovat a určit – uvádějí cca 3 měsíce, maximálně půl roku.

Na základě všech uvedených skutečností a provedených výpočtů, posouzení nemovitostí, porovnání s cenami obvyklými v daném místě a čase stanovují výslednou obvyklou cenu:

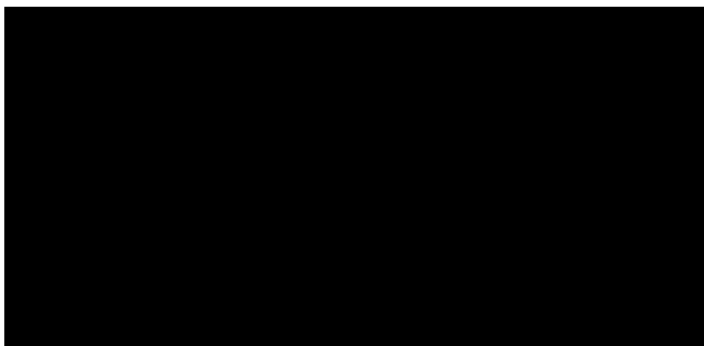
NAVRŽENÁ VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ (TRŽNÍ) CENA CELKEM - zaokrouhleně

11 000 000,- Kč

Slovy: = Jedenáctmilionů korun českých=

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Chomutově, dne 29.8.2019



Koncesní listina

<i>Vydal:</i>	Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Chomutov
<i>Číslo jednací:</i>	ŽÚ/1340/01
<i>Předmět podnikání:</i>	Oceňování majetku pro věci nemovité
<i>Evidenční číslo:</i>	350301-23220-00
<i>IČO:</i>	482 94 047
<i>Jméno a příjmení:</i>	Ladislav Charvát
<i>Místo podnikání:</i>	U Větrného mlýna 1647, 430 03 Chomutov
<i>Den vzniku živnostenského oprávnění:</i>	1.10.1996

Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

- 1) v současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
- 2) zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- 3) při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.
- 4) při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována za účelem zjištění hodnoty pro účel stanovení ceny obvyklé.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy
- 9) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.

Informace o programu

K sestavení elaborátu byl použit program NEM 3000, poskytovatel: PLUTO-OLT Praha 6 a na základě udělené licence od Asociace znalců a odhadců Brno – Doc.Ing.Albert Bradáč, DrSc.

PŘÍLOHY

Fotodokumentace

celkový pohled



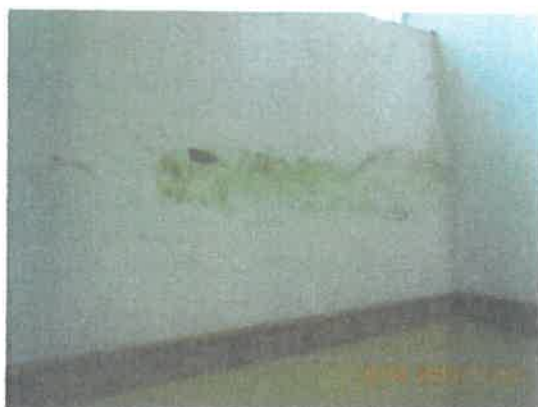
vchod



zadní pohled



boční pohled



vlhkost zdiva



část PP



chodba v PP



chodba v NP



zatékání střechou



zatékání kolem oken



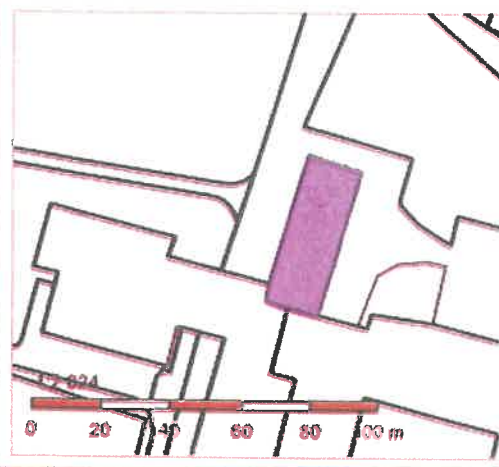
narušené tapety



WC

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	sL 78/16z
Obec:	Moxt 15670271z
Katastrální území:	Sklýbce 17492061
Číslo LV:	3772
Výměra [m ²]:	713
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Velabudice (149217)z; č. p. 48; stavba pro administrativu
Stavba stojí na pozemku:	p. č. sL 78/16z
Stavební objekt:	č. p. 48z
Ulice:	Dělnickáz
Adresní místa:	Dělnická č. p. 48z

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Podíl
Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná značka geodetického bodu

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V. 3716/2019](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Moxt](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.07.2019 11:00:00.

