

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 092421/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je budova čp. 880 (občanská vybavenost - budova pro výuku), která stojí na pozemku pč. 3753/1 jiného vlastníka (Statutárního města Teplice), spolu s příslušenstvím, v evidenci na příloženém částečném výpisu z KN - LV č. 8417 pro k.ú. a město Teplice, v kraji Ústeckém.

Znalec:	Ing. Petr Krivka		
Adresa:	9. května 1803, 440 01 Louny		
IČ: 68453418	telefon: 608980991	e-mail: krivka.petr@seznam.cz	
Číslo posudku v evidenci znalce:	2024-53		

Zadavatel:	Ústecký kraj, IČ: 70892156
Adresa:	Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem - centrum

TRŽNÍ HODNOTA

19 500 000 Kč

Počet stran: 35

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.11.2024

Vyhotoveno: V Lounech 2.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Formou znaleckého posudku vypracovat ocenění (stanovit tržní hodnotu, případně jinou hodnotu či cenu zjištěnou v intencích Zákona o oceňování majetku) předmětné nemovité věci k datu místního šetření, tj. k současnému stavu nemovitosti a stavu trhu k datu uvedeném na titulní straně posudku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění hodnoty nemovité věci jako podklad pro jednání o převodu vlastnických práv k nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny doplňující informace s vlivem na „přesnost“ závěrů posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.11.2024 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel zvolil pro potřebu zpracování ocenění níže uvedené zdroje dat. Všechny použité zdroje jsou nutné pro úplnost, přehlednost a kontrolovatelnost postupů směřujících k návrhu cen či hodnot předmětného nemovitého majetku. Uvedené zdroje byly vybrány na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů a zkušenosti zpracovatele s vypracováním obdobných oceňovacích prací.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z KN - viz příloha
- informace o nemovitostech zjištěné dálkovým přístupem ze systému ISKN
- kopie z katastrální mapy zajištěná dálkovým přístupem ze systému ISKN
- vlastní cenová databáze, data získaná úplně dálkovým přístupem z KN - <https://katastr.cuzk.cz/>
- data převzatá z cenového předpisu platného k datu ocenění
- stavebně-technická dokumentace - nebyla doložena
- podklady poskytnuté provozovatelem - listinné doklady bez stavebně-technické dokumentace
- objednávka ocenění doručena dne 5.11.2024
- místní šetření - prohlídka a zaměření nemovitostí, pořízení fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá v ocenění zpracovaná data jsou věrohodná, převzatá z veřejně dostupných zdrojů a přístupných informací v Katastru nemovitostí (hrazený přístup registrovaného uživatele) z Internetových serverů a jejich webových stránek, případně z dalších veřejně přístupných a ověřitelných informací uvedených v příslušném textu s náležitými odkazy. Rovněž byly aplikována data dle cenového předpisu v rámci ocenění tzv. cenou zjištěnou (viz komentář níže). Data týkající se parametrů oceňované nemovitosti byla získána z doložené projektové dokumentace, s dílčím doměřením problematických částí prostor se standardní přesností (laserový digitální přístroj).

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) cenou obvyklou (viz §2 - způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1, 2).

Obvyklá cena - dle §2

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumějí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Další způsoby oceňování uvedené v §2) zákona jsou:

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotné zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Cenový předpis - vyhláška č. 434 ze dne 20.12. 2023 dále upřesňuje:

§ 1a Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíby.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

§ 1c (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Cena zjištěná

V případech požadavků dle zvl. předpisů se pro nemovité věci požaduje ocenění tzv. jiným způsobem dle ZOM, viz výše dle §2, odst.7) jako cena určená jinak, tj. dle platného cenového předpisu. Taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní).

Pozn: tento způsob ocenění bohužel není zcela v souladu s tržní realitou, cena zjištěná nemusí odpovídat (a v drtivé většině neodpovídá) realitě trhu v daném čase a místě. Z tohoto důvodu také většina finančních institucí (peněžní ústavy apod.) při své činnosti tento způsob ocenění neakceptuje. Nicméně je v souladu s dikcí zákona toto ocenění uplatněno.

Cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti (pozemky, stavby). Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Je rovněž nutno rozlišovat pojmy „cena“ vs. „hodnota“

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty podniku, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

Tržní hodnota

Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku.“ Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativní). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

Metody ocenění na tržních principech

V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income kapitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. **Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.**

Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřeбенí v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací. Tato metoda je v ocenění uplatněna.

Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě je tato metoda přiměřeně uplatněna, budova je pronajímána, doložena nájemní smlouva, výše nájemného bude rovněž ověřena příslušnou analýzou - viz další komentář v příslušné části elaborátu.

Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, na základě vyhodnocení vlastních cenotvorných dat z realizovaných obchodních transakcí v příslušném podsegmentu trhu, vyhodnocením údajů z aktuální realitní inzerce, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod. Tato metoda je v ocenění přiměřeně uplatněna.

● Použité metody v ocenění

V ocenění jsou uplatněny výše uvedené standardní tržní principy - dílčí metody věcného a porovnávacího ocenění (metody nákladové, porovnávací), výnosové ocenění, vč. závěrečného zdůvodnění (tzv. rekoncele) s vyslovenými omezujícími závěry. Rovněž ocenění zahrnuje stanovení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná k ocenění (zejména technická data, vlastnosti - kvalitativní údaje, cenové údaje) jsou znalcem sbírána průběžně v rámci oceňovací praxe, přičemž je čerpáno zejména z konkrétních obchodovaných transakcí srovnatelných majetků, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (cenové údaje) a rovněž z aktuální realitní inzerce - viz komentář v části porovnávací metoda ocenění. Technická data jsou získána (ověřena) zaměřením, případně převzata z dostupné projektové dokumentace.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci ocenění je zpracování a použití konkrétních dat příslušným způsobem, v dílčích částech aplikace metod, komentováno. Data jsou aplikována systematicky v rámci použitých zvolených metodik.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Teplice, obec Teplice, k.ú. Teplice
Adresa nemovité věci: Alejní 880, 415 01 Teplice

Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, IČ: 70892156, Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem - centrum, podíl 1 / 1
Viz přílohy obsažené v závěrečné části elaborátu.

Dokumentace a skutečnost

Provozovatel doložil neúplnou stavebně-technickou dokumentaci k rekonstrukci stavby, ze které je při ocenění vycházeno, zjištěný stav je převážně (až na dílčí nepodstatné změny v interiéru stavby) v souladu s doloženou dokumentací - viz přílohy obsažené v závěrečné části elaborátu.

Místopis

Město Teplice je statutárním městem s bohatou a dlouhou lázeňskou tradicí. Jedná se o jedno z nejvýznamnějších měst Severních Čech v rámci Ústeckého kraje. Město má necelých cca 48.800 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura, síť úřadů a státních institucí, školy včetně středních, peněžní ústavy, pojišťovny, občanská vybavenost - kino, divadlo, kulturní a koncertní sály, botanická zahrada, sportovní zařízení a stadiony, aquapark, nemocnice s poliklinikou, supermarkety apod. Významnou součástí města je tradice lázeňství a stávající poskytovatel této péče - Lázně Teplice v Čechách a.s. Dopravní spojení zahrnuje dopravní vazby celostátního významu - město je dopravním uzlem s napojením na další velká města kraje - Ústí n. Labem, Most, Lovosice, buduje se dálniční napojení D8 (E65) Praha-Teplice-Drážďany, městem prochází trasa silnice I/13 (E442) Most-Teplice - Děčín. Je zde vlakové a autobusové nádraží. Území města je stabilizované, rozvoj probíhá dle schválené ÚPD. Ve městě je funkční MHD Města Teplice.

Poloha nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v širším centru města, západně od hlavní silnice v ulici „Alejn“, na kterou navazuje slepá ulice „U keramiky“, kde je odstavná plocha a ze které je přístup ke schodišti do budovy - viz příložená situace. Jedná se o polohu v blízkosti náměstí Svobody, nedaleko další obč. vybavenosti ve městě (sportoviště, kulturní instituce, nákupní centrum apod.), východně nedaleko průtahu dálnice D7 městem. Lokalita je v místě stabilizovaná, s možností parkování vozidel na pozemku Města Teplice. Nemovitost je samostatně stojící. Je provedeno napojení na úplné městské IS (vodovod, elektro NN, kanalizaci, teplovod, plynovod) - viz popis v dalším textu. Přístup je zřízen z veřejných ploch místních komunikací ve vlastnictví Města Teplice.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr. objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
vef. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba			
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

4327/2 - ostatní plocha, ost. komunikace	Statutární město Teplice, náměstí Svobody 2/2, 41501 Teplice
4346/7 - ost. plocha - silnice	Statutární město Teplice, náměstí Svobody 2/2, 41501 Teplice

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je budova čp. 880, stojící na pozemku pč. 3753/1 jiného vlastníka, v evidenci na LV č. 8417 pro k.ú. a město Teplice.

Účel využití

Dle zápisu v KN je uveden způsob využití objektu jako občanská vybavenost, tato evidence je v souladu se skutečným posledním způsobem využití - budova byla užívána jako škola pro výuku (Střední škola obchodu a služeb), v současné době je budova prázdná, cca jeden rok neužívaná (výuka přesunuta do nově zřízené větší budovy v Trnovanech).

Budova čp. 880 (budova pro výuku)

Úvodní stručný popis

Historie stavby nebyla přesně doložena, dle veřejně dostupných informací se předpokládá období výstavby koncem 19. století, škola byla uvedena do provozu v r. 1897 (jako tzv. Fachschule - odborná škola). Jedná se o samostatně stojící budovu masivního provedení. Podrobnější údaje o stavebních úpravách a modernizacích nebyly časově doloženy - předpokládá se řada dílčích rekonstrukcí a modernizací, zejména v posledních cca 40-50-ti letech - podrobněji viz níže. Poslední úpravy do současného stavu předpokládám před cca 15 -20 ti roky (úpravy podkroví, rekonstr. sociál. zázemí, rekonstrukce výměňkové stanice). Aktuálně je budova cca 2 roky nevyužitá.

Provedení stavby, dispozice, tech. stav

Jedná se o zděnou budovu, v půdorysu obdélníkového tvaru, umístěnou na pozemku, jenž je z části zastavěn, část tvoří navazující zahradu. Budova je podsklepená, má čtyři nadzemní podlaží, část sklepa je přistavěná mimo hlavní půdorys, s pultovou střechou, jinak je zastřešení stavby mansardovou střechou, se střeš. okny a světlíky (prosvětlení podkroví), střešní krytina je živичná z tzv. bonnského šindele.

Dispozice

Vnitřní dispozice zahrnuje dle podlaží převážně původní prostory pro výuku (učebny, kabinety), spolu s běžným příslušenstvím a prostorami komunikačními (chodby, schodiště). V podzemním podlaží jsou šatny, fitness, dílny, sklady, technické prostory, z části pak neudržované nefunkční prostory. Vstup do budovy je též menší přístavbou na jižní straně budovy, kam je provedena i přístavba v úrovni 1. PP. Podrobněji vnitřní dispozice uvedena v části „věcná hodnota stavby“.

Technický stav

Podrobnější časové údaje o rekonstrukcích či modernizacích nebyly doloženy. Dle prohlídky hodnotím stav jako částečně zaostávající - v běžných podlažích dobrý, funkční, sklepní prostory vykazují dílčí poruchy, část prostor je zde ve stavu k rekonstrukci (bez omítek, povrchů podlah, zjevná vlhkost zdiva, bez osvětlení apod.). Pro obnovu využití lze předpokládat provedení oprav nižšího až středního rozsahu, následně s vyššími náklady na další údržbu, v případě změny využití lze předpokládat náročnější zásadní rekonstrukci. Podrobněji je uveden popis provedení, technického vybavení a tech. stavu v části „nákladová metoda ocenění - věcná hodnota stavby“.

Pozemek

Součástí ocenění pozemek není, je jiného vlastníka.

Příslušenství

Příslušenství náležící ke stavbě - vstupní schodiště s podestou, opěrná zeď, běžné venkovní úpravy (tyto jsou spojené s pozemkem, avšak bez jejich existence by stavbu nebylo možné běžně užívat, tj. jsou součástí ocenění).

Inženýrské sítě - nemovitost je napojena na úplnou městskou technickou infrastrukturu - V, K, E, Tel. - opt. kabel, teplovod, plynovod (bez vnitřních rozvodů).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Podstatná stavebně-právní rizika nebyla zjištěna, s výjimkou zákresu obv. stavby v katastrální mapě (není zakreslena přístavba). Ke stavbě rovněž nebyl doložen pasport skutečného provedení, což je povinností každého vlastníka stavby v intencích platného Stavebního zákona - doporučuje se zajištění nápravy tohoto stavu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Rizika nebyla zjištěna.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Jiná rizika zjištěna nebyla.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova čp. 880
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Budova čp. 880
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Budova čp. 880
- 4. Výnosová hodnota**
 - 4.1. Budova čp. 880

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data získaná z veřejných zdrojů, průzkumem trhu a z vlastní databáze znalce (získaná v rámci oceňovací praxe zejména pro peněžní ústavy, analýzou trhu - aktuální realitní inzerce, případně stažením z placených údajů z KN - <https://katastr.cuzk.cz/>), byla použita zejména v rámci uplatnění nákladové a výnosové metody, z části rovněž i u metody porovnávací. Výsledkem analýzy je pak cenové rozpětí, v němž by se tržní hodnota předmětné nemovitosti měla nacházet. Pro ocenění cenou zjištěnou vycházím z dat dle platného cenového předpisu.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Budova čp. 880 (občanská vybavenost - budova pro výuku), stojící na pozemku pč. 3753/1 jiného vlastníka, s příslušenstvím, v k.ú. a městě Teplice, kraji Ústeckém
Adresa předmětu ocenění:	Alejni 880 415 01 Teplice
LV:	8417
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Teplice
Katastrální území:	Teplice
Počet obyvatel:	50 843

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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 - Obecně převis poptávky, v daném podsegmentu trhu se však předpokládá vyvážený stav.	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu - stavba na pozemku jiného vlastníka.	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Specifický podsegment trhu s obtížnější prodejností ve vazbě na rozsah budovy, její technický stav s předpokladem investic, i účel využití.	I	-0,21
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,966}$$

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,760}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	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	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	II	0,00

$$I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,627$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 0,606$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 0,477$$

1. Budova čp. 880

Provádí se ocenění tzv. jiným způsobem dle ZOM, viz §2, odst.7), tj. jako cena určená jinak, tj. dle platného cenového předpisu. Taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní).

V případě, kdy nelze provést ocenění obvyklou cenou (kdy nelze uplatnit dostatečně věrohodně pouze porovnávací metodu vzhledem k výjimečnosti a specifikům nemovitosti v místě, kdy není dostatek relevantně porovnatelných dat), je tento způsob ocenění ocenění jednou z možností postupu ocenění, navíc cenovým předpisem navazujícím na ZOM postupem požadovaným.

Ocenění se tak provádí dle intencí cenového předpisu nákladovým způsobem, za použití cen a koeficientů upravených příslušnou vyhláškou.

Podrobný popis stavby, analýza trhu pro výnosové ocenění, nákladové ocenění - vše uvedeno v části - „ocenění na tržních principech“.

Dispozice, konstrukce, tech. vybavení

Viz věcná hodnota stavby v části „ocenění na tržních principech“.

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	

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. PP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
komunik. prostory - chodba	81,50 m ²	0,50	40,75 m ²	
tech. prostory - výměník, dílna, sklady, stavebně neupravené místnosti, tělocvična	294,50 m ²	0,50	147,25 m ²	
fitness, šatny, WC s přísluř.	196,30 m ²	1,00	196,30 m ²	
				384,30 m²
1. NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
schodiště	26,30 m ²	1,00	26,30 m ²	
vstup - zádveří, chodba	102,85 m ²	1,00	102,85 m ²	
šatna, učebny, kabinety, kadeřnictví	454,90 m ²	1,00	454,90 m ²	
				584,05 m²
2. NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
schodiště	26,30 m ²	0,00	0,00 m ²	
chodba	91,60 m ²	1,00	91,60 m ²	
WC zaměst.	18,50 m ²	1,00	18,50 m ²	
učebny, kabinety, kanceláře (ředitelna, sborovna)	455,40 m ²	1,00	455,40 m ²	
				565,50 m²
3. NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
schodiště	26,30 m ²	0,00	0,00 m ²	
chodba	91,50 m ²	1,00	91,50 m ²	
soc. zázemí - WC	19,60 m ²	1,00	19,60 m ²	
učebny, kabinety	470,25 m ²	1,00	470,25 m ²	
				581,35 m²

4. NP - podkroví				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
schodiště	26,20 m ²	0,00	0,00 m ²	
chodba	88,70 m ²	1,00	88,70 m ²	
příslušenství WC	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
učebny, kabinety	465,20 m ²	1,00	465,20 m ²	
				573,40 m²
				2 688,60 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	29,10 * 16,90 + 15,20 * 17,40 + 3,75 * 16,35	=	817,58
1. NP	29,10 * 16,90 + 15,20 * 17,40 + 2,90 * 5,40	=	771,93
2. NP	29,10 * 16,90 + 15,20 * 17,40	=	756,27
3. NP		=	756,27
4. NP - podkroví		=	756,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	817,58 m ²	3,70 m	3 025,05
1. NP	771,93 m ²	4,70 m	3 628,07
2. NP	756,27 m ²	4,70 m	3 554,47
3. NP	756,27 m ²	4,70 m	3 554,47
4. NP - podkroví	756,27 m ²	4,20 m	3 176,33
Součet	3 858,32 m²		16 938,39

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

$$\text{PVP} = \frac{16\,938,39}{3\,858,32} = 4,39 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

$$\text{PZP} = \frac{3\,858,32}{5} = 771,66 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	$(29,10 * 16,90 + 15,20 * 17,40) * 3,70 + 3,75 * 16,35 * (4,30 + 3,90)/2$	=	3 049,58 m ³
Vrchní stavba - 1.-3. NP	$(29,10 * 16,90 + 15,20 * 17,40) * 14,10 + 2,90 * 5,40 * 3,35$	=	10 715,87 m ³
Vrchní stavba - 5. NP - podkroví	$(29,10 * 16,90 + 15,20 * 17,40) * 1,50 + (1/3) * 3,00 * (44,30 * 16,90 + 2 * (44,30 * 16,90 * 42,50 * 13,20) + 42,50 * 13,20) * 1,30/2$	=	3 456,80 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Spodní stavba	PP	3 049,58 m ³
Vrchní stavba - 1.-3. NP	NP	10 715,87 m ³
Vrchní stavba - 5. NP - podkroví	NP	3 456,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		17 222,25 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	původní základové pásy - bez izolace proti vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné - smíšené a převážně cihelné zdivo masivní tl. 70-110 cm	S	100
3. Stropy	klenby zděné - cihelné, dřevěné trámové dvojité stropy polospalné, SDK podhledy	S	100
4. Krov, střecha	dřevěná vázaná konstrukce - mansardový tvar	S	100
5. Krytiny střech	živičné šindele na bednění	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink. plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	hladké vápenné a štukové omítky, malby, nátěry stěn, ve sklepě část. chybí	S	85
7. Úprava vnitřních povrchů	hladké vápenné a štukové omítky, malby, nátěry stěn, ve sklepě část. chybí	C	15
8. Úprava vnějších povrchů	vpc hladké, zdobené plastickými částmi - šambrány, bosáže apod., profilované, nátěry silikátové, část. lokálně poškozené	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	původní železobetonové, lité teraco, zábradlí	S	100
11. Dveře	dřevěné plně standard do ocel. zárubní, v přízemí z části masiv, lakované, prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	v podkroví plastová s ID, střešní okna, jinak dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	teraco, teracová a keram. dlažba, PVC, vlysy	S	85
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	15

15. Vytápění	ústřední teplovodní - trub. rozvody ocelové a měděné, tělesa desková Radik a litinová článková, napojení na dálkový teplovod - výměník v 1. PP	S	100
16. Elektroinstalace	230/400 V, slaboproudé a datové rozvody na povrchu, servery	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody SV, TUV	S	100
19. Vnitřní kanalizace	úplně odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	dálkový zdroj - zásobník TUV	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	splachovací WC, umyvadla	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	podstandardní - mříže v 1. NP	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	7,30	100	0,46	3,36
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	85	1,00	5,87
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	15	0,00	0,00
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	85	1,00	1,87
14. Povrchy podlah	P	2,20	15	0,46	0,15
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	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,40	100	0,46	1,56
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	6,20	100	0,46	2,85
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,56
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8656

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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	P	7,54	100,00	1,00	7,54	7,55	127	210	60,48	4,5662
2. Svislé konstrukce	S	18,82	100,00	1,00	18,82	18,83	127	210	60,48	11,3884
3. Stropy	S	10,06	100,00	1,00	10,06	10,06	127	210	60,48	6,0843
4. Krov, střecha	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,90	127	180	70,56	5,5742
5. Krytiny střech	S	2,27	100,00	1,00	2,27	2,27	30	50	60,00	1,3620
6. Klempířské konstrukce	S	0,65	100,00	1,00	0,65	0,65	30	50	60,00	0,3900
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,46	80,00	1,00	5,97	5,97	50	70	71,43	4,2644
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,46	20,00	1,00	1,49	1,49	50	60	83,33	1,2416
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,57	100,00	1,00	3,57	3,57	30	50	60,00	2,1420
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,95	100,00	1,00	1,95	1,95	15	40	37,50	0,7313
10. Schody	S	3,14	100,00	1,00	3,14	3,14	127	200	63,50	1,9939
11. Dveře	S	3,35	100,00	1,00	3,35	3,35	40	70	57,14	1,9142
13. Okna	S	5,63	70,00	1,00	3,94	3,94	50	60	83,33	3,2832
13. Okna	S	5,63	30,00	1,00	1,69	1,69	15	40	37,50	0,6338
14. Povrchy podlah	S	3,46	30,00	1,00	1,04	1,04	50	70	71,43	0,7429
14. Povrchy podlah	S	3,46	70,00	1,00	2,42	2,42	20	40	50,00	1,2100
15. Vytápění	S	4,54	100,00	1,00	4,54	4,54	15	40	37,50	1,7025
16. Elektroinstalace	S	6,17	70,00	1,00	4,32	4,32	50	60	83,33	3,5999
16. Elektroinstalace	S	6,17	30,00	1,00	1,85	1,85	20	40	50,00	0,9250
17. Bleskosvod	S	0,32	100,00	1,00	0,32	0,32	30	50	60,00	0,1920
18. Vnitřní vodovod	S	1,38	100,00	1,00	1,38	1,38	30	50	60,00	0,8280

19. Vnitřní kanalizace	S	1,34	100,00	1,00	1,34	1,34	30	50	60,00	0,8040
21. Ohřev teplé vody	S	0,55	100,00	1,00	0,55	0,55	15	40	37,50	0,2063
22. Vybavení kuchyní	C	0,37	100,00	1,00	0,37	0,37	127		0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	1,62	100,00	1,00	1,62	1,62	15	40	37,50	0,6075
24. Výtahy	C	1,51	100,00	1,00	1,51	1,51	127		0,00	0,0000
25. Ostatní	P	6,38	100,00	1,00	6,38	6,38	40	65	61,54	3,9263
Opotřebení:										60,3 %

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):	*	0,9286
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7784
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8656
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9260
Základní cena upravená	=	4 799,25
Plná cena: 17 222,25 m ³ * 4 799,25 Kč/m ³	=	82 653 883,31 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 60,3 % /100)	*	0,397
Nákladová cena stavby CS_N	=	32 813 591,67 Kč
Koeficient pp	*	0,477
Cena stavby CS	=	15 652 083,23 Kč
Budova čp. 880 - cena zjištěná	=	15 652 083,23 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb:	2,00 %	
Stanovená cena staveb		15 652 000,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		15 652 000,00
2,00 % z ceny staveb	*	0,0200

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná = 313 040,- Kč

Ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova čp. 880

Věcná hodnota dle THU

Dispozice

Vnitřní dispozice zahrnuje komunikační prostory, sociální zázemí a učebny či kabinety (alt. administrativní prostory), v podz. podlaží jsou skladovací a technické prostory. Uvádím stručně základní souhrnné dispozice podlaží dle zjištěného stavu, technická dokumentace nebyla k dispozici:

- PP - obsahuje komunikační prostory (chodba, schodiště), technické prostory (výměňikovou stanici), archiv, sklady, prostor tělocvičny, prostor fitness, šatny pro M, Ž vč. sociálního zázemí, dílnu. Část prostor v podlaží je stavebně neupravená - ve stavu k rekonstrukci.
- NP - obsahuje vstup - zádveř, středovou chodbu, schodiště, WC, bývalou šatnu a prostory učeben či kabinetů (celkem 3 x učebna, 4 x kabinet, učebna kadeřnictví, další dvě místnosti - tzv. izolace a test. místnost.
- NP - obsahuje středovou chodbu, schodiště, tel. ústřednu, WC pro zaměstnance - M, Ž, 4 x větší učebny, kabinety vč. kanceláří - ředitelny, sborovny.
- NP - 4. NP (podkroví) - obdobná dispozice, celkem 10 x učebna vč. kabinetů, sociální zázemí - WC chlapi a dívky.

Konstrukce

Z konstrukčního hlediska se jedná o zděný trojtrakt, stavbu ze smíšeného a silikátového zdiva, stropní konstrukce s rovným podhledem, v podkroví rovné a šikmé stropy typu SDK, v přízemí nad chodbou zděné valené klenby, nad 1. PP zděné klenby do válc. profilů. Schodiště původní dvouramenné železobetonové. Zastřešení mansardového tvaru s dřevěným krovem, střešní krytina z živých šindelů. Klempíř. prvky pozinkované.

Technické vybavení

Je provedeno technické vybavení v částečném podstandardu (ze současného pohledu). Provedena elektroinstalace 230/400V, hromosvod, částečně slaboproudé a datové rozvody v lištách na povrchu stěn, ústřední teplovodní vytápění - zdroj dálkový teplovod napojený ve výměňíku, provedeny rozvody SV, TUV, odkanalizování. Osazeno vybavení sociálního zázemí zařizovacími předměty současného průměrného standardu. Není osazen výtah, chybí plyninstalace (rozvod ukončen v objektu). Podrobný popis konstrukcí a vybavení objektu je uveden v tabulce konstrukcí a vybavení.

Technický stav, prováděné stavební úpravy, opotřebení

Celkové provedení odpovídá době poslední větší rekonstrukce před cca 45-50-ti roky, další dílčí rekonstrukce lze předpokládat kolem roku 1990-1995, úpravy podkroví a osazení stř. oken odpovídá stáří cca kolem 25-30 roků vč. střešní krytiny. Dle odborného odhadu (nebyl doložen časový průběh stavebních úprav) byla zejména po r. 1995 prováděna další průběžná údržba, úpravy elektroinstalace (slaboproudé a datové rozvody v lištách), opravy rozvodů ÚT vč. obměny části topných těles, lokální výměna podl. krytin, před ca 10-15 ti roky rekonstrukce sociálního zázemí, rekonstrukce výměníku. Lze předpokládat i provedení renovace fasády (cca před cca 30-ti roky), nicméně se již projevuje její dílčí vyšší opotřebení s poruchami.

- K datu ocenění hodnocen stav jako průměrný, v 1. PP zhoršený - neudržovaný, jsou patrné dílčí nedostatky a závady.
- Technické opotřebení stavby je odborně odhadnuto - vzhledem ke stáří budovy, k masivnímu provedení konstrukcí dlouhodobé životnosti a realizací postupných dílčích rekonstrukcí a modernizací, se přikláním k semikvadratickému průběhu opotřebení, jehož výši odhaduji v rozpětí 57-60% (s přihlédnutím výsl. výpočtu opotřebení analytickou metodou v části „cena zjištěná“).

Dílčí nedostatky či závady - vlhkost zdiva v 1. PP, lokálně poškozené a chybějící omítky a neupravené prostory tamtéž - celkově zaostávající stav, lokální poškození fasády - zvětralé části, zvýšené opotřebení částí podl. krytin, zvýšené opotřebení dřevěných oken s netěsnostmi - předpoklad obměny, v 1. NP projevy vandalizmu (lokálně poškozené skleněné výplně). Celkově částečně zastaralý stav před další modernizací. Ze současného pohledu je vyšší energet. náročnost svítidel a vysoká energetická náročnost stavby jako celku, Peneb doložen z r. 2013 (tj. již neplatný), se zařazením budovy do třídy „D“.

Jednotková repr. cena stavby pro výpočet věcné hodnoty

Při ocenění vycházím z cenových ukazatelů pro r. 2024 (tzv. THÚ - viz - https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2024.html), kde pro stavby OV, typu (801.3 Budovy pro výuku a výchovu) jsou jednotkové cenové relace uvedeny ve výši 7635,- Kč/m³/OP, pro objekty s nosnou zděnou konstrukcí, ceny jsou bez DPH. Vzhledem k již (dle současných standardů) částečně podstandardnímu provedení některých konstrukcí a prvků krátkodobé životnosti, předpokládám cenu pod uvedenou sazbou dle THU - viz úpravy stavebních děl v tabulce vybavení stavby.

Uvažuji s jednotkovou sazbou ve výši:

JRC = 7635,- Kč/m³/OP (cena bez DPH), s dílčími úpravami stavebních děl dle tabulky vybavení stavby.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
komunik. prostory - chodba	81,50 m ²	0,50	40,75 m ²
tech. prostory - výměník, dílna, sklady, stavebně neupravené místnosti, tělocvična	294,48 m ²	0,50	147,24 m ²
fitness, šatny, WC s přísluř.	196,32 m ²	1,00	196,32 m ²
			384,31 m²
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště	26,30 m ²	1,00	26,30 m ²
vstup - zádveří, chodba	102,85 m ²	1,00	102,85 m ²
šatna, učebny, kabinety, kadeřnictví	454,90 m ²	1,00	454,90 m ²
			584,05 m²
2. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště	26,30 m ²	0,00	0,00 m ²
chodba	91,60 m ²	1,00	91,60 m ²
WC zaměst.	18,50 m ²	1,00	18,50 m ²
učebny, kabinety, kanceláře (ředitelna, sborovna)	455,40 m ²	1,00	455,40 m ²
			565,50 m²
3. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště	26,30 m ²	0,00	0,00 m ²
chodba	91,50 m ²	1,00	91,50 m ²
soc. zázemí - WC	19,60 m ²	1,00	19,60 m ²
učebny, kabinety	470,25 m ²	1,00	470,25 m ²
			581,35 m²
4. NP - podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště	26,20 m ²	0,00	0,00 m ²
chodba	88,70 m ²	1,00	88,70 m ²
příslušenství WC	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²
učebny, kabinety	465,20 m ²	1,00	465,20 m ²
			573,40 m²
			2 688,61 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	29,10 * 16,90 + 15,20 * 17,40 + 3,75 * 16,35 =	817,58 3,70 m
1. NP	29,10 * 16,90 + 15,20 * 17,40 + 2,90 * 5,40 =	771,93 4,70 m
2. NP	29,10 * 16,90 + 15,20 * 17,40 =	756,27 4,70 m
3. NP		756,27 4,70 m
4. NP - podkroví		756,27 4,20 m
		3 858,32 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Spodní stavba	$(29,10 * 16,90 + 15,20 * 17,40) * 3,70 + 3,75 * 16,35 * (4,30 + 3,90)/2$ =	3 049,58
NP	Vrchní stavba - 1.-3. NP	$(29,10 * 16,90 + 15,20 * 17,40) * 14,10 + 2,90 * 5,40 * 3,35 =$	10 715,87
NP	Vrchní stavba - 5. NP - podkrovní	$(29,10 * 16,90 + 15,20 * 17,40) * 1,50 + (1/3)*3,00*(44,30*16,90 +$ $2v(44,30*16,90*42,50*13,20) + 42,50*13,20) + 42,50 * 13,20 * 1,30/2$ =	3 456,80
Obestavěný prostor - celkem:			17 222,25 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	původní základové pasy - bez izolace proti vlhkosti
2. Svislé konstrukce	zděné - smíšené a převážně cihelné zdivo masivní tl. 70-110 cm
3. Stropy	klenby zděné - cihelné, dřevěné trámové dvojité stropy polospalné, SDK podhledy
4. Krov, střecha	dřevěná vázaná konstrukce - mansardový tvar
5. Krytiny střech	živичné šindele na bednění
6. Klempířské konstrukce	pozink. plech
7. Úprava vnitřních povrchů	hladké vápenné a štukové omítky, malby, nátěry stěn, ve sklepě část. chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	hladké vápenné a štukové omítky, malby, nátěry stěn, ve sklepě část. chybí
8. Úprava vnějších povrchů	vpc hladké, zdobené plastickými profilovanými částmi - šambrány, bosáže apod., nátěry silikátové, část. lokálně poškozené
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
10. Schody	původní železobetonové, lité teraco
11. Dveře	dřevěné plné standard do ocel. zárubní, v přízemí z části masiv, lakované, prosklené
12. Vrata	neuvažuje se
13. Okna	v podkrovní plastová s ID, střešní okna s ID, jinak dřevěná zdvojená, ve sklepě okna jednoduchá, z části zdvojená dřevěná
14. Povrchy podlah	teraco, teracová a keram. dlažba, PVC, vlysy
14. Povrchy podlah	betonová mazanina
15. Vytápění	ústřední toplovodní - trub. rozvody ocelové a měděné, tělesa desková Radik a litinová článková, napojení na dálkový toplovod - výměník v 1. PP
16. Elektroinstalace	230/400 V, slaboproudé a datové rozvody na povrchu, servery
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	rozvody SV, TUV
19. Vnitřní kanalizace	úplně odkanalizování
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	dálkový zdroj - zásobník TUV
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	splachovací WC, umyvadla
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	podstandardní - mříže v 1. NP
26. Instalační pref. jádra	neuvažuje se

Jednotková cena	7 635 Kč/m ³
Množství	17 222,25 m ³
Reprodukční cena	131 491 879 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	7,30	9 598 907	0	0,00
2. Svislé konstrukce	19,20	25 246 441	25 246 441	23,40
3. Stropy	11,10	14 595 599	14 595 599	13,53
4. Krov, střecha	6,20	8 152 497	8 152 497	7,56
5. Krytiny střech	2,10	2 761 329	2 761 329	2,56
6. Klempířské konstrukce	0,60	788 951	788 951	0,73
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	9 072 940	7 711 999	7,15
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	9 072 940	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	4 076 248	4 076 248	3,78
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	2 366 854	2 366 854	2,19
10. Schody	3,10	4 076 248	4 076 248	3,78
11. Dveře	3,20	4 207 740	4 207 740	3,90
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	6 837 578	6 837 578	6,34
14. Povrchy podlah	2,20	2 892 821	2 458 898	2,28
14. Povrchy podlah	2,20	2 892 821	0	0,00
15. Vytápění	4,10	5 391 167	5 391 167	5,00
16. Elektroinstalace	5,00	6 574 594	6 574 594	6,09
17. Bleskosvod	0,30	394 476	394 476	0,37
18. Vnitřní vodovod	2,20	2 892 821	2 892 821	2,68
19. Vnitřní kanalizace	2,10	2 761 329	2 761 329	2,56
20. Vnitřní plynovod	0,30	394 476	0	0,00

21. Ohřev teplé vody	1,60	2 103 870	2 103 870	1,95
22. Vybavení kuchyní	1,80	2 366 854	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,40	4 470 724	4 470 724	4,14
24. Výtahy	1,00	1 314 919	0	0,00
25. Ostatní	6,20	8 152 497	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			107 869 363 Kč	
Množství			17 222,25 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 263 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	772
Užitná plocha (UP)	[m ²]	2 689
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	17 222,25
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 263
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 263
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	107 862 952
Stáří	roků	127
Další životnost	roků	63
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	43 145 181

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Ocenění příslušenství v podobě venkovních úprav (venkovní schodiště, napojení IS, opěrná zeď) provádím zjednodušeně, procentuálním odborným odhadem z hodnoty stavby v min. výši do 1.5%.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	43 145 000,00
Procento příslušenství	%	2,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	862 900,00

3. Porovnávací hodnota

3.1. Budova čp. 880

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací (komparativní) metoda je jednou z dílčích metod (přístupů) v rámci základního oceňovacího modelu, s jejíž aplikací lze s určitou přesností odvodit předpokládanou obvyklou cenu nemovitosti. Metoda však předpokládá dostatečně široký trh s nemovitostmi daného typu, pro které se porovnání provádí.

Metodu lze s dobrými vypovídajícími výsledky aplikovat zejména u rezidenčních nemovitostí typu RD, rekreačních chat, bytových jednotek apod., kdy trh s těmito nemovitostmi je poměrně transparentní a je znám dostatečný počet realizovaných obchodů, obchodované ceny a parametry těchto nemovitostí, které většinou nejsou zásadně odlišné.

V řešeném případě je situace obtížná - přímé porovnání je v segmentu trhu s objekty typu OV (budova pro výuku, alternativně využitelná pro správu a řízení - administrativu) obtížně objektivně proveditelné, trh v segmentu není transparentní, nemovitosti se v něm obchodují méně často, mají značně odlišné parametry jak z hlediska rozsahu - velikosti, dispozice, tak i z hlediska dalších kritérií - konstrukční provedení, technické a další vybavení, příslušenství apod., i ve způsobu financování převodů vlastnických práv (odlišnosti obchodních transakcí v oblasti přejímaných vlastnických práv, ve finančních podmínkách, podmínkách prodeje apod.).

K datu ocenění a v daném místě města Teplice nebyla zjištěna průzkumem trhu dobře či vhodně porovnatelná nemovitost daného typu (ani není na trhu taková nabízena), přímé porovnání ze tří vzorků bylo provedeno v širším okruhu regionu, přičemž je nutné jej považovat za orientační vzhledem ke značně odlišným vlastnostem.

- V rámci aplikace porovnávací metody je dále provedeno alternativní porovnání nepřímé (viz níže).

V rámci aplikace porovnávací metody je uplatněno porovnání nepřímé (viz níže).

Porovnání nepřímým způsobem

Na základě porovnání s dalšími ukazateli trhu, vyplývajícími ze zkušeností při oceňování a obchodování na trhu komerčních nemovitostí obecně. Jedná se o údaje z vlastní databáze znalce, upravené přepočtem obchodovaných (případně odhadovaných) cen „relativně porovnatelných nemovitostí uvedeného administrativně-správního charakteru na tzv. „jednotkovou tržní cenu“, s předpokladem dosažitelnosti takové „jednotkové ceny“ na trhu při obchodování s nemovitostmi daného segmentu. Tato metoda je podpůrného charakteru, je méně vypovídající v porovnání s metodou přímou a při celkovém vyhodnocení je k ní přihlédnuto z části

- je též použito několik „modelů nepřímého porovnání“ s využitím spodní úrovně porovnávací hodnoty pro dostatečnou obezřetnost při ocenění.

Ocenění nepřímým způsobem vychází z dostupných údajů trhu a relací v přepočtu na jednotkové parametry - obestavěného prostoru, zastavěné plochy a vazby mezi věcnou hodnotou majetku a její tržní hodnotou dle typu nemovitosti a jejího využití.

1. Porovnání k věcné hodnotě nemovitého majetku (V.H.)

Obdobné objekty se v regionu větších měst Ústeckého kraje obchodují převážně v rozpětí cca 40-80 % jejich věcné hodnoty. V řešeném případě, vzhledem k dobré poloze, avšak spíše podprůměrnému technickému stavu, a s přihlédnutím ke značnému rozsahu a obtížnější prodejnosti na trhu, odhaduji sazbu nad spodní hranici rozpětí:

tj. PH = 44000 tis. * 0.45 = zaokr. 19800 tis. Kč

2. Porovnání ukazatelové - k objemové jednotkové „tržní ceně“

Obchodované ceny „relativně obdobných“ objektů v daném segmentu trhu pohybují v přepočtu na jednotku OP/1 m³ zhruba v relaci jednotkových cen ve výši 2000 - 5000,- Kč/m³ (včetně podílu ceny pozemků a příslušenství) - v daném případě předpokládám (vzhledem ke značně vyšší obestavěnému prostoru) jednotkovou „tržní cenu“ hluboko pod uvedenou spodní hranici rozpětí:

tj. PH = 17222 m³ * 1250 = zaokr. 21530 tis. Kč

2. Porovnání ukazatelové - k plošné jednotkové „tržní ceně“

Realizované ceny obdobných objektů v daném podsegmentu trhu se pohybují v přepočtu na jednotku podlahové plochy zhruba v relaci jednotkových cen ve výši 10000 - 20000,- Kč/m² (včetně podílu ceny pozemků a příslušenství) - v daném případě předpokládám jednotkovou „tržní cenu“ cca 25-30% pod spodní hranici cenového rozpětí vzhledem k rozsahu ploch a nutnosti provedení dílčích oprav, s přihlédnutím k výsledkům přímého porovnání - viz tabulka přímého porovnání.

tj. PH = 2689 m² * 7200 = 19360 tis. Kč

- Na základě výše uvedené analýzy a provedení nepřímého porovnání, lze předpokládat porovnávací hodnotu k současnému stavu ve výši 19.5 - 21.5 mil. Kč.
- Dle mého názoru situaci nelze vystihnout porovnáním přes užitnou plochu - PH = 19500 tis. Kč.
- Uvedená porovnávací hodnota má orientační charakter, vzhledem k nedostatku indicií trhu v daném podsegmentu v předmětné lokalitě (srovnatelné budovy OV s možností využití k administr. účelům se v místě v roce 2023-2024 neobchodovaly).

Užitná plocha:	2 689,00 m ²
Obestavěný prostor:	17 222,25 m ³
Zastavěná plocha:	771,93 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	3 858,00 m ²
Výměra pozemku:	477,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Vzorek 1
Lokalita:	Budova čp. 97/2, ul. Masarykova, Ústí nad Labem - Klíše

Zdroj informace z původní realitní inzerce r. 2021, S reality, RK - REALITY ŠIROKÝ, Masarykovo nám. 2/2, 40502 Děčín I. Budova je postavena na pozemku v centru města Ústí nad Labem, jako řadová rohová na křižovatce ulice Masarykova a Bozděchova, je nepravidelného půdorysu, zděné konstrukce, podsklepená se třemi nadzemními podlažními a plně využívaným podkrovím. Po roce 1999, kdy byla budova zakoupena současnými vlastníky došlo v letech 2000 až 2002 ke kompletní rekonstrukci celého objektu. V rámci rekonstrukce bylo provedeno následující:

nová střeška s osazenými střešními okny, nová plastová okna, vestavba podkrovních kanceláří, nové podlahy a krytiny, nové dveře, veškeré nové instalace – elektro, plyn, voda, kanalizace, poč. sítě, zabezpečení, rozvody internetu, telefonu atd., úprava veškerých omítek, osazení elektroměrů na jednotlivá patra, nové plynové kotle, nové klimatizační jednotky, úprava a vybudování provozoven v suterénu, vybudováno nové soc. zařízení, na každém patře kuchyňky s vestavěnými KL, nové osvětlení v celém domě, kompletně vybudovaný obchodní prostor v I.NP jako prodejna. Veškeré rekonstrukce a úpravy byly prováděny s pečlivostí a v té době z nejlepších materiálů. Prostavěno bylo přes 3mil. Kč. Obestavěný prostor: 2.650 m³, Užitná plocha: 652 m², Výměra pozemku: 195 m²

Celá budova je pronajata několika různým firmám a společností. veškeré měření energií je z podružných elektroměrů a vodoměrů, náklady na teplo se rozpočítávají dle podlahových ploch. Veškeré nájemní smlouvy jsou k dispozici v realitní kanceláři. Momentální výnos z pronajatých prostor je cca 700.000 Kč/rok. kdy některé prostory nejsou pronajaty. Předpokládaný roční výnos z pronájmu celého objektu je až cca 0.9-1 mil. Kč. Pozn: obchodní případ stažen, finálně k prodeji nedošlo.

Podlaží:	3NP + podkroví			
Dispozice:	kanceláře s příslušenstvím			
Typ stavby:	zděná nárožní stavba			
Pozemek:	195,00 m ²			
Obestavěný prostor:	2 650,00 m ³			
Užitná plocha:	652,00 m ²			
Zastavěná plocha:	195,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce - vyšší cena	0,90			
K2 Velikosti objektu - výrazně menší - výhodnější	0,80			
K3 Poloha - bez vlivu	1,00			
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení - moderní tech. vybavení	0,90			
K5 Celkový stav - lepší - nižší potřebení	0,90			
K6 Vliv pozemku - nehodnoceno	1,00			
K7 Vliv příslušenství, vedlejší stavby - bez vlivu	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší prodejnost, nižší rozsah	0,85			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Ve srovnání s oceňovaným objektem je tento vzorek hodnocen celkově výrazně lépe - vyšší výnosy na jednotku užité plochy, výrazně lepší pronajimatelnost a prodejnost v místě.				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 500 000	652,00	25 307	0,50	12 654



Název:	Vzorek 2
Lokalita:	Dlouhá, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum

Aktuální nabídka dle realitní inzerce, S reality. Prodej administrativní budovy, která se strategicky nachází přímo v historickém centru Ústí nad Labem. Budova má 5 podlaží (včetně podkrovního) a podzemní podlaží, kde je umístěna kotelná pro celý objekt a skladovací prostory. Do přízemí budovy vstoupíte přímo z ulice buď hlavním čelním vchodem, nebo postranním - bezbariérovým. Výlohy v tomto patře zajistí dokonalou reklamu a prezentaci co se v budově nachází. Podlaží budovy jsou dost totožná, najdeme zde různé výměry kanceláří, které jsou z větší části se zánovním vybavením a sociálním zázemím. Objekt prochází schodiště a do 4.NP výtah. V 5.NP se pak nachází strojovna, bytové prostory a kanceláře. Instalován systém ÚT, s plynovým kotlem, objekt je napojen na kanalizaci, elektřinu, vodu. Celková podlahová plocha činí 890 m², plocha kancelářských prostor 511 m², skladovací prostory 192 m². Parkovat lze v okolí objektu, či na parkovištích, která jsou umístěna v blízkosti. Zajímavý objekt ve výborné kondici na lukrativním místě je určen pro různé podnikatelské záměry a aktivity.

Podlaží:	1Pp + 5NP			
Dispozice:	atypická			
Typ stavby:	zděná rohová stavba			
Pozemek:	220,00 m ²			
Užitná plocha:	890,00 m ²			
Zastavěná plocha:	220,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu - menší			0,85	
K3 Poloha - lepší - centrum kraj. města			0,92	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,92	
K5 Celkový stav - lepší			0,92	
K6 Vliv pozemku - nehodnoceno			1,00	
K7 Vliv příslušenství, vedlejší stavby - bez vlivu			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - výrazně lepší nemovitost			0,88	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 500 000	890,00	20 787	0,52	10 809



Název:	Vzorek 3
Lokalita:	Litvínov, ul. Ruská, budova čp. 945

Aktuálně realizovaný obchod z databáze znalce, oceňováno v 11/2024 pro ČSas - požadovaná cena 18.5 mil. Kč potvrzena. **Konstrukční řešení** - stavba je zděná, s žb. monolitickými a montovanými stropy, střešní konstrukce dřevěná ze sbíjených vazníků, střešní krytina živičná z tzv. bonnských šindelů. **Dispozice** - vnitřní dispozice budovy obsahuje v podlažích: 1. PP - komunikační prostory, archivy, sklady, technickou místnost 1.- 4. NP - obdobné uspořádání ve všech podlažích zahrnující středovou chodbou se schodištěm, po stranách chodby kanceláře různé velikostí, zasedací místnosti, v každém podlaží sociální zázemí pro muže a ženy. Schodiště je dvouramenné, není osazen výtah. **Technický stav nemovitosti** - celkově dobře udržovaný technický stav po několika dílčích rekonstrukcích a modernizacích v průběhu životnosti, poslední větší rekonstrukce interiéru spojená s výměnou oken proběhla kolem roku 2010. **Příslušenství** - venkovní úpravy - zpevněná plocha dvora (parkoviště), zděné oplocení, vjezdová brána, sadové úpravy, napojení IS. **Vedlejší stavby** - přízemní stavba protáhlého obdélníkového tvaru na jižní straně pozemku f.c., s plochou střechou (tzv. pomocné provozy), složená ze dvou dilatačně oddělených částí. Část stavby zahrnuje dvougaráž, sklad údržby a dílnu údržby, druhá část pak vstupní chodbu, dva sklady k pomocnému provozu bývalého „světlotisku“ - aktuálně sklad. Tato stavba je v zaostávajícím nedostatečně udržovaném stavu, lokálně zatéká střechou, prostory jsou užívány k podružnému skladování občasně, je předpoklad nutné rekonstrukce a výměna střešní krytiny. Napojení na IS je úplné - vodovod, kanalizace, elektro NN, městský teplovod, telefon, možnost napojení na plynovod.

Podlaží:	1PP + 4NP			
Dispozice:	atypická - administr. prostory, archivy			
Typ stavby:	zděná solitérní stavba			
Pozemek:	2 523,00 m ²			
Obestavěný prostor:	8 876,00 m ³			
Užitná plocha:	2 169,00 m ²			
Zastavěná plocha:	551,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - upravená pož. cena			1,00	
K2 Velikosti objektu - srovnatelné			1,00	
K3 Poloha - horší - menší město			1,10	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,92	
K5 Celkový stav - lepší			0,95	
K6 Vliv pozemku - nehodnoceno			1,00	
K7 Vliv příslušenství, vedlejší stavby - lepší			0,95	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost v daném alter. podsegmentu			0,93	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 500 000	2 169,00	8 529	0,85	7 250



Zdůvodnění odhadnuté porovnávací hodnoty:

V řešeném případě bylo jednotkově porovnání byla zvolena užitná plocha (započitatelná plocha dle metodiky „ČBA“ a současných oceňovacích standardů), byla provedena kombinace kvalitativní a kvantitativní analýzy kumulativní formou pomocí korekčních koeficientů (indexová metoda).

Tržní jednotková cena je odhadnuta odborným odhadem, s přihlédnutím k přímému porovnání vzorků z vlastní databáze, po jejich vyšší korekci ve vazbě na výše uvedená negativa a specifika nemovitosti oceňované.

- Finálně je navržena jednotková tržní cena (JTC) pod úrovní všech tří lépe hodnocených vzorků.

Poznámka: v daném podsegmentu trhu (OV - alternativně administrativa) je porovnávací metoda méně transparentní, chybí kvalitativně i kvantitativně lepší cenová databáze, její vypovídací hodnota je tak nižší, na trhu při těchto obchodech převažují spíše ekonomické úvahy, pronajimatelnost, návratnost investice, možné změny funkčního využití apod., tj. je nutné přihlížet i k dalším indiciím dle oceňovacího modelu.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 250 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 238 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 654 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	7 250 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 689,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	19 495 250 Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Budova čp. 880

Nájemné je odhadnuto simulovaně v úrovni obvyklého nájemného pro nejbližší příbuzný podsegment trhu, tj. trh s administrativními prostorami (nejbližší alternativní a zároveň nejvyšší využití využití, bez podstatných legislativních změn). V tomto podsegmentu trhu je výnosová hodnota jednou z podstatných indicií hodnoty pro potenciálního investora (výnosový potenciál je mimo jiné ukazatelem návratnosti investice).

- **Varianta výpočtu - pronájem nemovitosti jako celku**

Pro výpočet výnosové hodnoty je vzat v úvahu odhadnutý potenciale dosažitelný výnos z pronájmu administrativních a souvisejících provozních prostor v příslušenství. Výše nájemného je do výpočtu zahrnuta na základě analýzy trhu a z té vyplývající odborné úvahy a zkušeností oceňovatele.

Analýza trhu

Obecně je ve městě pro uvedený typ prostor tržní nájemné v poměrně širokém rozpětí 100 - 250,- Kč/m²/měsíc, nájemné stoupá s atraktivitou polohy nemovitostí a jejich prostor, kvalitou prostor a možností využití, platí rovněž, že částečně klesá s rostoucí výměrou ploch (nižší počet silných ekonomických subjektů v regionu, nižší kupní síla obecně).

Nájemní smlouva

Oceňovaný objekt je volný, cca 2 roky neužívaný, nájemní smlouvy nejsou uzavřeny.

Standardní trh

Dle průzkumu trhu je do výpočtu je zahrnuta tržní výše nájemného diferencovaně dle podlaží, průměrné nájemné odhadnuto ve výši **1380-1440,- Kč/m², tj. cca kolem 115-120,- Kč/m²/měsíc**, toto nájemné je dále upraveno dle podlaží (v 1. PP a v podkroví lze předpokládat jistě nižší nájemné) .

Výnosy

Roční hrubé výnosy z nájemného jsou upraveny (riziko ztráty nájemného - dílčí výpadek plateb) ponižujícím koeficientem 0.85 (riziko ztráty nájemného pro daný rozsah užitných ploch).

Náklady na udržení příjmů

Hrubé výnosy jsou sníženy o předpokládané odhadnuté fixní náklady spojené s vlastnictvím (pojištění, daň z nemovitosti, náklady na správu nemovitosti) a náklady variabilní na běžnou údržbu (tyto náklady jsou uvažovány v částečně zvýšené výši pro daný rozsah a technický stav budovy, s přihlédnutím k níže uvedenému odpočtu investic nutných na zprovoznění stavby po odstávce a uvedení do pronajimatelného stavu.

Dalším nákladem (ostatní náklady), které je nutné zahrnout, je odpočet nájemného za užívání pozemku jiného vlastníka - uvažují roční sazbu 5% z tržní hodnoty pozemku v sazbě JTC - 3500,- Kč/m², tj. cca ve výši 200-230 tis. Kč/rok.

Míra kapitalizace

Tato je uvažována uprostřed rozpětí cca 7.5 - 8.5% - viz níže uvedený propočít. Tato výše zahrnuje bezrizikovou úrokovou míru a přiměřenou rizikovou přírůžku ve vazbě na „teoretický“ předpoklad dlouhodobých nájemních vztahů, avšak zároveň značný rozsah pronajimatelných ploch (vyšší riziko).

Stanovení (odhad) míry kapitalizace

Kategorie nemovitosti	Nemovitosti pro administrativu a služby	%	4,50
Rating lokality	dobrá poloha ve statutárním městě	%	1,00
Riziko země	konstanta	%	0,25
Riziko volatility peněžních toků	střední až vyšší	%	0,40
Stav budovy	průměrný až částečně podprůměrný	%	0,35
Individuální charakteristiky	riziko konkurence v podsegmentu	%	1,50
Celková míra kapitalizace		%	8,00

Výnosová hodnota - metoda výpočtu

Proveden zjednodušený výpočet metodou tzv. „věčné renty“ z čistých výnosů (hrubé výnosy snížené o náklady fixní a variabilní), za použití průměrné míry kapitalizace 8.0% - v dané lokalitě tato hodnota vyjadřuje průměrné riziko - viz níže uvedený propočet a zahrnuje bezrizikovou úrokovou míru a průměrně zvýšenou rizikovou přírůžku.

Výnosová hodnota je odhadnuta ve vazbě k uvedenému administrativnímu způsobu využití nemovitosti, když se předpokládá, že půjde o využití legální, povolené, ze stavebně-technického hlediska vhodné.

- Výnosová hodnota reprezentuje předpokládanou hodnotu nemovitostí na základě transformace odhadnutých budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu do současnosti - jedná se o oceňovací přístup z hlediska očekávání budoucích užitek spojených s vlastnictvím nemovitosti.

Pozn.: náklady na údržbu (včetně amortizace) jsou uvažovány v reálné výši s přihlédnutím k standardním oceňovacím metodikám včetně metodik ČBA - v případě aplikace tzv. amortizované kapitalizace je celková výše nákladů na údržbu a amortizaci pro výpočet výnosové hodnoty nepřiměřeně vysoká (nutno uvažovat pouze náklady na běžnou údržbu a opravy, nikoliv na opravy zásadní, generální. Budova je v částečně podprůměrném stavu, avšak v pronajimatelném po realizaci investic na opravy k uvedení do plně pronajimatelného stavu, s další minimální ekonomickou životností kolem 15-20 roků. Předpokládá se vynaložení průměrných ročních údržvacích nákladů v uvedené výši a vynaložení vstupních jednorázových nákladů na opravy a zprovoznění (lokální opravy omítek, malby, čištění a lokální výměna podl. krytin, další drobné opravy, revize a zprovoznění tech. zařízení) - tyto jsou hrubě odhadnuty ve výši 0.7 mil. Kč (cca ve výši 1 x ročních nákladů na údržbu).

Návratnost investice je v řešeném případě zajištěna, resp. zahrnuta (kromě položky amortizace počítané z věčné hodnoty stavby) též v odhadnuté sazbě míry kapitalizace, která obsahuje složku jisté (běžné) výnosové míry a rizikovou složku návratnosti.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	Budova čp. 880, 1.PP, fitness, šatny, WC s přísluř.	196	900	14 723	176 670	8,00
2.		Budova čp. 880, 1. NP, šatna, učebny, kabinety, kadeřnictví	455	1 560	59 137	709 644	8,00
3.	Provozní prostory	Budova čp. 880, 2. NP, WC zaměst.	19	1 560	2 405	28 860	8,00
4.	Kancelářské prostory	Budova čp. 880, 2. NP, učebny, kabinety, kanceláře (ředitelna, sborovna)	455	1 560	59 202	710 424	8,00
5.	Provozní prostory	Budova čp. 880, 3. NP, soc. zázemí - WC	20	1 440	2 352	28 224	8,00
6.	Kancelářské prostory	Budova čp. 880, 3. NP, učebny, kabinety	470	1 440	56 430	677 160	8,00
7.	Provozní prostory	Budova čp. 880, 4. NP - podkroví, příslušenství WC	20	1 380	2 243	26 910	8,00
8.	Kancelářské prostory	Budova čp. 880, 4. NP - podkroví, učebny, kabinety	465	1 380	53 498	641 976	8,00
Celkový výnos za rok:						2 999 868	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 100
Reprodukční cena	RC	Kč	107 862 952
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 429
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 999 868
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 549 888
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	70 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	53 931
Opravy a údržba	0,65 % * RC	Kč/rok	701 109
Správa nemovitosti	0,02 % * RC	Kč/rok	21 573
Ostatní náklady		Kč/rok	230 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 076 613
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 473 275
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	18 415 938
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	700 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	17 715 938

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věčných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věčná hodnota
1. Budova čp. 880	82 653 883,31 Kč	32 813 591,67 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	313 040,- Kč	313 040,- Kč
Celkem:	82 966 923,31 Kč	33 126 631,67 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Budova čp. 880	15 652 083,20 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	313 040,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 15 965 123,20 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 15 965 120,- Kč

slovy: Patnáct milionů devět set šedesát pět tisíc jedno sto dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

15 965 120 Kč

bez DPH

slovy: Patnáct milionů devět set šedesát pět tisíc jedno sto dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova čp. 880	43 145 180,80 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	862 900,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Budova čp. 880	19 495 250,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. Budova čp. 880	17 715 937,50 Kč

Porovnávací hodnota	19 495 250 Kč
Výnosová hodnota	17 715 938 Kč
Reprodukční hodnota	108 725 852 Kč
Věcná hodnota	44 008 081 Kč

Tržní hodnota

19 500 000 Kč

včetně DPH

slovy: Devatenáct milionů pět set tisíc Kč

Silné stránky

- poloha v širším centru statutárního města
- rozsah užitných ploch
- celkově masivní provedení stavby

Slabé stránky

- předimenzovanost nemovitosti v daném alternativním podsegmentu trhu v místě
- budova není zateplená (Peneb tř. „D“ dle průkazu z r. 2023, již neplatný, starší 10-ti let) - předpoklad budoucích značných nákladů na nízkoenerget. opatření
- nutnost provedení dílčích oprav k uvedení prostor do standardně pronajímatelného stavu
- předpoklad budoucích dalších modernizací a rekonstrukcí (úpravy dispozice ve vazbě na skutečný účel využití, úsporné energetické zdroje osvětlení, úpravy sklepních prostor - sanace zdiva v 1.PP a rekonstrukce prostor v podlaží)
- budova stojí na pozemku jiného vlastníka (nutnost platby nájemného či odkoupení pozemku)

Komentář k návrhu výsledné ceny - rekonciliace

Při návrhu tržní hodnoty předmětné nemovitosti přihlížím ke všem třem indiciím dle základního oceňovacího modelu tržního ocenění.

K věcné hodnotě nemovitého majetku (bez DPH):

Věcná hodnota nemovitostí byla stanovena nákladovým způsobem na základě reprodukčních jednotkových cen stavby (dle THU) po odpočtu přiměřeného opotřebení a dopočtu ceny pozemku. Tato hodnota je na místním trhu při běžném obchodním styku s vysokou pravděpodobností nedosažitelná - při závěrečném hodnocení k ní přihlížím pouze z části. Hodnota je stanovena bez případné zákonné DPH.

K výnosové hodnotě majetku (bez DPH):

Metodou tzv. věcné renty byla odhadnuta výnosová hodnota předpokládající alternativní a zároveň nejbližší možný způsob využití (administrativní účely), představující současnou hodnotu budoucích příjmů (budoucího stabilizovaného výnosu) dle uvedené analýzy trhu, s přiměřeným odhadem možné ztráty nájemného. Náklady na dosažení výnosu byly odhadnuty v obvyklé výši, kapitalizační míra odpovídá realitě trhu. Výnosová hodnota indikuje dle mého názoru spodní hranici tržní hodnoty.

K porovnávací hodnotě (vč. DPH):

Porovnávací hodnota byla odhadnuta nepřímým způsobem, přičemž dle mého názoru představuje rozumně obchodovatelný poměr mezi užitnou (výnosovou) a nákladovou stránkou oceňovaného majetku.

- **Při konečném odborném návrhu tržní hodnoty preferuji finálně hodnotu porovnávací.**
- **Odhad tržní hodnoty činí - 19.5 mil. Kč**, tuto hodnotu (stanovena vč. případné DPH) považuji za obchodovatelnou protihodnotu hodnotě nemovitostní složky oceňované nemovitosti.
- **Odhadnuté tržní cenové rozpětí 19 - 22 mil. Kč (vč. DPH).**

Vzhledem k požadavku ZOM bylo provedeno ocenění dle platného cenového předpisu, tj. cenou zjištěnou v intencích ZOM - viz část „odůvodnění“.

- **Zjištěná cena činí zaokr. - zaokr. 15.965 mil. Kč (bez zákonné DPH).**

Tato výše (19.30 mil. Kč po dopočtu 21% DPH) je zhruba v úrovni tržní reality představované výsledky porovnávací metody; výjimečně v konkrétním případě lze tuto skutečnost považovat za jednu z dalších pomocných indicií k návrhu tržní hodnoty v uvedené výši, při uvážení skutečnosti, že ceny zjištěné dle cenového předpisu se nacházejí v drtivě většině případů pod úrovní na trhu sjednaných (tržních) cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Viz komentář k uvedeným pomocným indiciím a výslednému cenovému návrhu (odhadu) v části „rekapitulace - odůvodnění (rekonciliace)“.

5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán v řešeném případě jako vyhovující a jediný možný - použité oceňovací metody jsou dle ZOM (dle §2, odst. 4) v souladu s postupy pro odhad tržní hodnoty dle aktuálně platného ZOM a navazující oceňovací vyhlášky.

Vzhledem k charakteru oceňovaného nemovitého majetku se nelze spolehnout pouze na porovnávací hodnotu, nelze určit obvyklou cenu pouze porovnáním v intencích ZOM (netransparentní trh). Pro transparentnost a věcnou úplnost ocenění byly aplikovány další standardní tržní metody. Z tohoto důvodu je dílčím výstupem odhadnutá tržní hodnota v intencích ZOM - viz část „základní pojmy a metody ocenění“.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Formou znaleckého posudku vypracovat ocenění (stanovit tržní hodnotu, případně jinou hodnotu v intencích Zákona o oceňování majetku) předmětné nemovité věci k datu místního šetření, tj. k současnému stavu nemovitosti a stavu trhu k datu uvedenému na titulní straně posudku.

Předmětem ocenění je budova čp. 880, která stojí na pozemku jiného vlastníka, s příslušenstvím, v evidenci na přiloženém LV č. 8417 pro k.ú. a město Teplice, v kraji Ústeckém.

- **Hlavním výstupem analýzy je odhadnutá tržní hodnota dle uvedeného zdůvodnění, vycházející z vyhodnocení všech tří přístupů základního oceňovacího modelu tržního ocenění, s důrazem na hodnotu porovnávací.**
- **TRŽNÍ HODNOTA činí - 19.5 mil. Kč, vč. případné zákonné DPH.**
- **Odhadnuté tržní cenové rozpětí 19 - 22 mil. Kč (vč. DPH).**
- **Tržní hodnota - viz komentář a odhad hodnoty v části „rekapitulace - rekonciliace“.**

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu či hodnotu nemovitosti obecně. V dalším se též mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví nemovitosti, její další údržba a řádné pojištění. Ocenění je v tržní části zpracováno v souladu s obecnou metodikou (v intencích zásad ČBA), tj. obecně uznávanými oceňovacími standardy. Cena zjištěná je stanovena dle aktuálně platného cenového předpisu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn.1: odhadované hodnoty či cenové relace jsou navrženy bez věcí movitých, tj. bez movitého vybavení stavby souvisejícího s předmětem současného účelu využití provozovaného současným uživatelem nemovitosti).

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné podmínky správnosti závěru ocenění nejsou stanoveny, rovněž nebyly nalezeny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost závěru ocenění (jeho výsledků). Případná omezení aplikace tržních metod ocenění jsou komentována v příslušných dílčích částech elaborátu.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí, informace o pozemku z ISKN	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace - exteriéry, vybrané části interiérů	5
Peneb z r. 2013 - "výtah" z dokumentu	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 24-53.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 092421/2024.

V Lounech 2.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Křivka
9. května 1803
440 01 Louny

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 092421/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí, informace o pozemku z ISKN	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace - exteriéry, vybrané části interiérů	5
Peneb z r. 2013 - "výťah" z dokumentu	2

LV - částečný výpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2024 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567442 Teplice

Kat.území: 766003 Teplice

List vlastnictví: 8417

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje		
Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	00829048	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Teplice, č.p. 880

obč.vyb

3753/1, LV 10001

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o přechodu nemovitostí do vlast.krajů (zák.č.157/2000 Sb.) Ministerstva školství,mládeže a tělovýchovy -19641/2001 -14 ze dne 26.06.2001. Právní moc ke dni 01.07.2001.

Z-3583/2001-509

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
40001 Ústí nad Labem

- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace dodatek č. 101, účinný od 30.06.2023 ze dne 26.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 09:55:00. Zápis proveden dne 25.07.2023.

Z-2717/2023-509

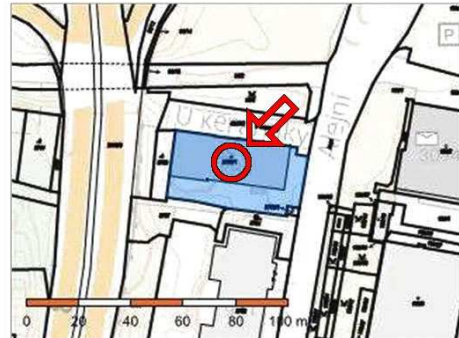
Pro: Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, RČ/IČO: 00829048
Střekov, 40003 Ústí nad Labem

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Informace o pozemku jiného vlastníka, na němž stavba stojí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3753/1
Obec:	Teplice [567442]
Katastrální území:	Teplice [766003]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1325
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 880



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Teplice, náměstí Svobody 2/2, 41501 Teplice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

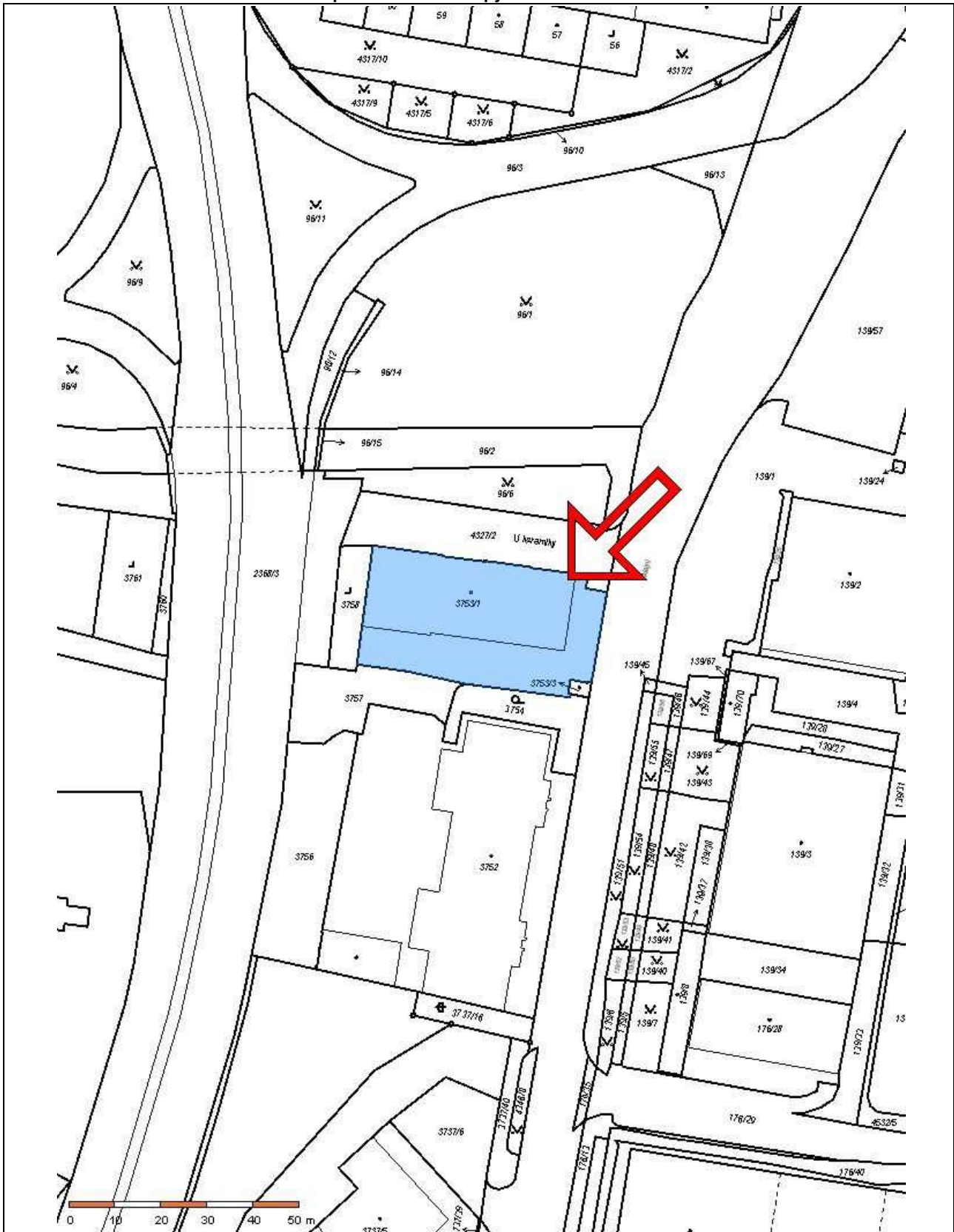
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

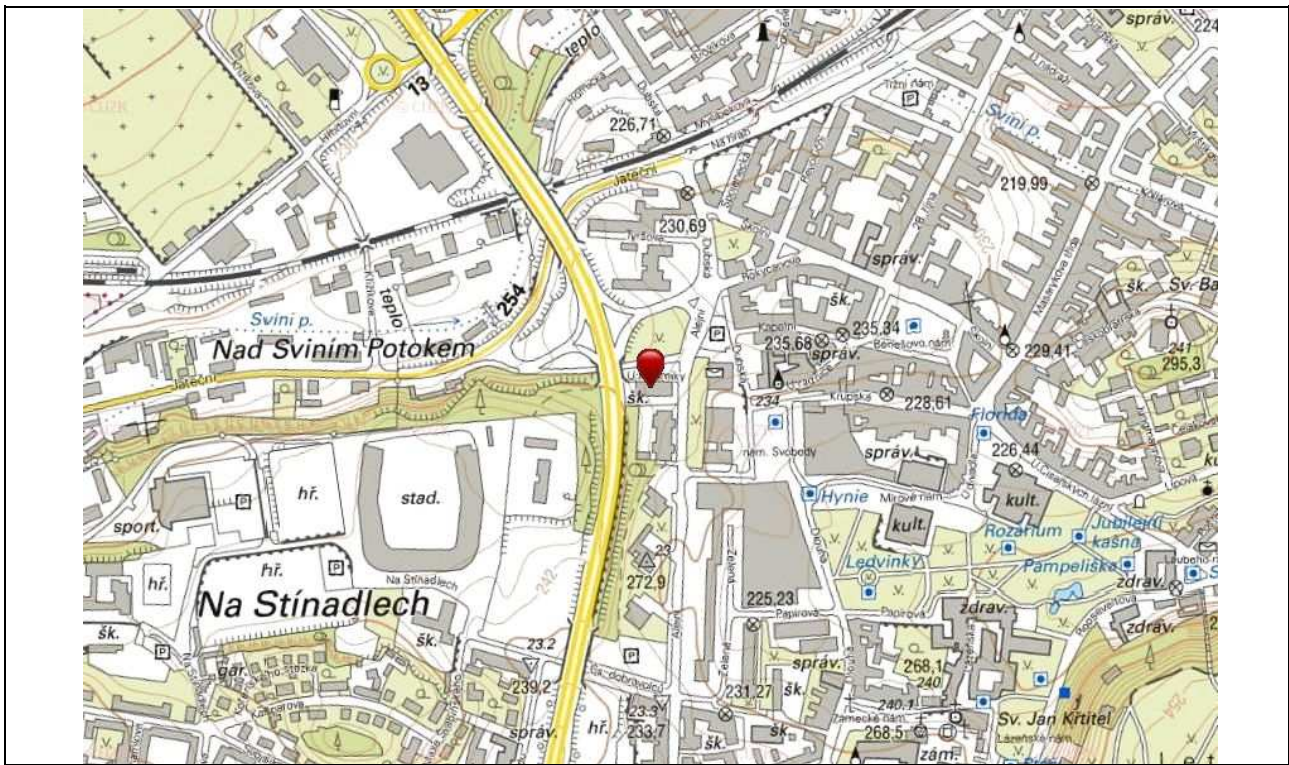
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.11.2024 07:58.

Kopie katastrální mapy ze dne 2.12.2024

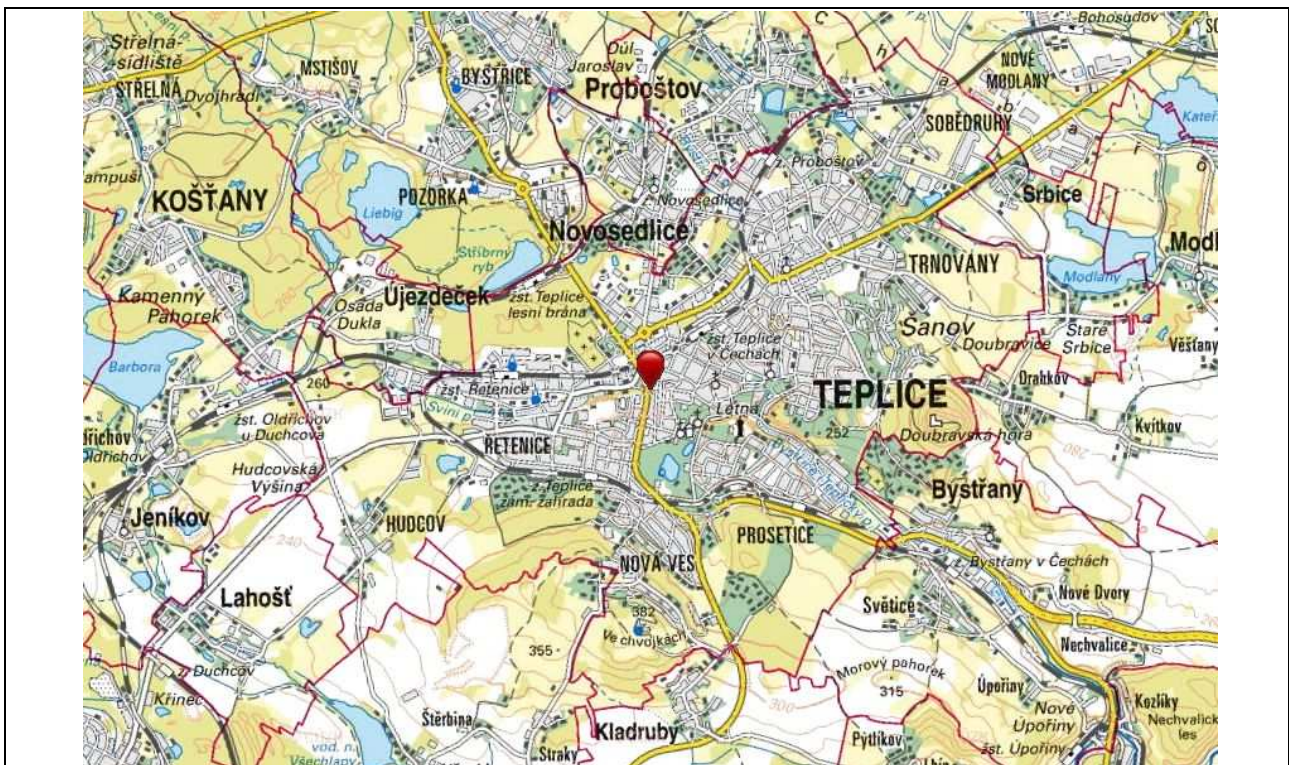


Pozemek p.č. 3753/1 v k.ú. č. 766003

Mapa oblasti



poloha ve městě - ul. Alejní, U keramiky



celková situace

Foto - exteriéry



pohledy - S



pohled JV



vstup



opěrná zed



přístavba v 1. PP



hlavní přístupové schodiště



lokál. poškození fasády

Foto - interiéry podkrovní



4. NP - podkrovní

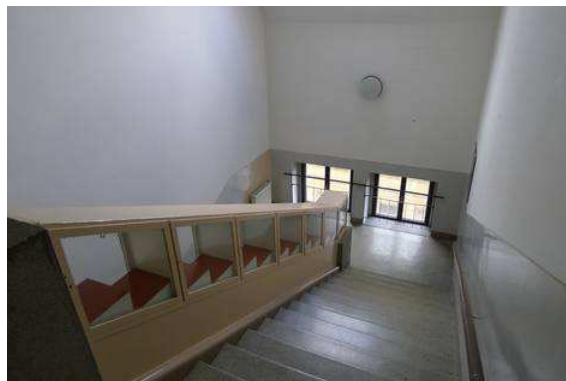


Foto - interiery 3. NP, 2. NP



Foto - interiéry 2. NP, 1. NP

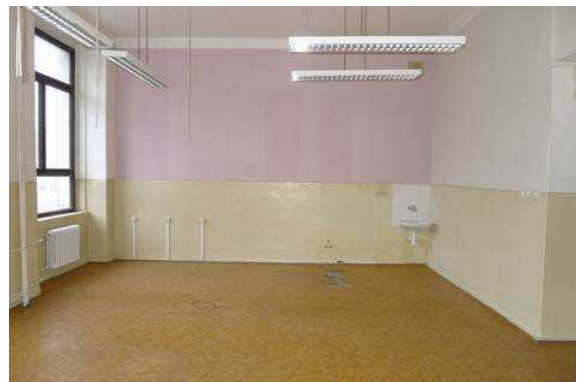


Foto - interiery 1. PP



PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodářství energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Alejní, 880/12**

PSČ, místo: **415 01, Teplice**

Typ budovy: **Budova pro vzdělávání**

Plocha obálky budovy: **4062.38** m²

Objemový faktor tvaru A/V: **0.23** m²/m³

Energetická vztažná plocha: **3881.64** m²

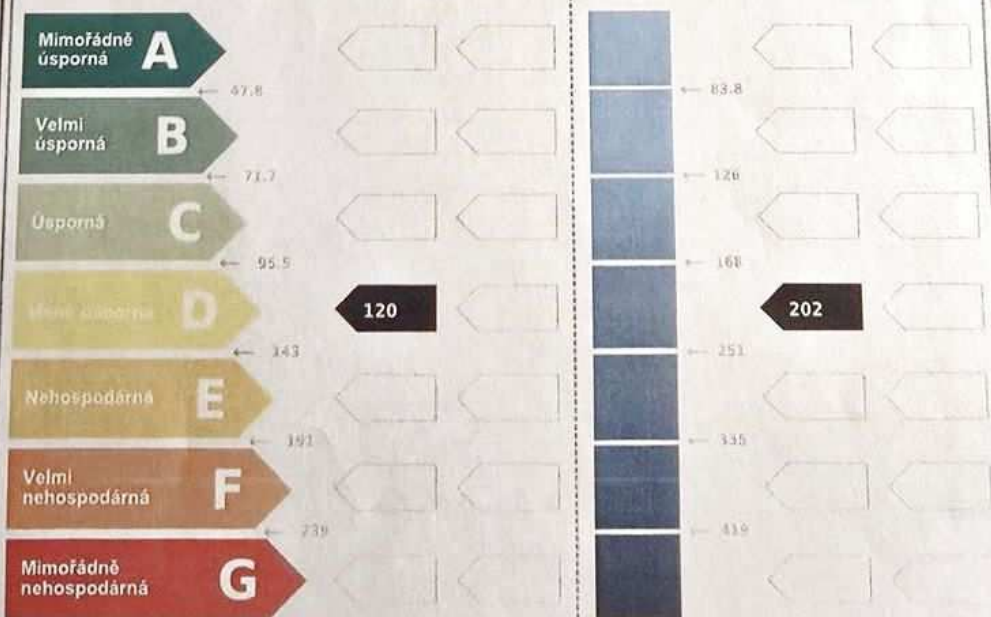


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

464

784

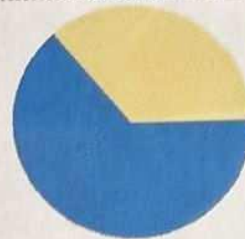
DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	
Okna a dveře:	
Střechu:	
Podlahu:	
Vytápění:	
Chlazení/klimatizaci:	
Větrání:	
Přípravu teplé vody:	
Osvětlení:	
Jiné:	

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou
Doporučení

PODÍL ENERGOZDROJŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu (MWh/rok)



■ CZT - OZE <= 50% (64.2%)
● elektrická energie (34.5%)
● zemní plyn (1.3%)

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{am} W/(m ² ·K)	Díleč dodané energie				Měrné hodnoty kWh/(m ² ·rok)	
A							
B							
C						9.6	32.5
D							
E		77.4					
F							
G	0.45						
Hodnoty pro celou budovu		300				37.4	126
	MWh/rok						

Zpracovatel: **Ing. Josef Šulek**
Kontakt: **Hříškov, 194**
439 04, Hříškov

Osvědčení č.: **0757**

Vyhotov

Podpis