



Ladislav Charvát
Člen Komory soudních znalců ČR
Člen České komory odhadců majetku Praha
Člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno
Pražská 585, RESTAMO, Chomutov

Kancelář tel.: 0396/629 617
mobil: 0602/447 582
e - mail: charvatladislav@seznam.cz
IČO: 48294047

Stanovení ceny obvyklé – znalecký posudek č. 5103-111/13

Předmět ocenění:

**Administrativní budova bez čp/če na parc.č. 3434,
obec Chomutov, katastrální území Chomutov I, kraj Ústecký, LV č. 5.**



Objednatel posudku:

Krajská zdravotní, a.s., Sociální péče 3316/12A, Ústí nad Labem, 401 13

Účel posudku: Získání cenového podkladu k řízení o převodu nemovitosti a stanovení ceny obvyklé.

Předpis pro ocenění:

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb..

Posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Chomutově, dne 3.10.2013

1. Obsah ocenění

1. OBSAH OCENĚNÍ	2
2. ZNALECKÝ ÚKOL	3
3. PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ ODHADU	3
4. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:	3
5. DATUM PROVEDENÍ MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ A JEHO ÚČASTNÍCI:	3
6. DATUM K NĚMUŽ SE OCENĚNÍ PROVÁDÍ:	3
7. PŘEDMĚT OCENĚNÍ:	3
8. MÍSTOPIS NEMOVITOSTÍ:	3
9. NAPOJENÍ NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ:	4
10. POPIS RIZIK A OMEZENÍ:	4
11. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ:	4
12. OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU:	5
13. STANOVENÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY DLE SOUČASNÉHO CENOVÉHO PŘEDPISU VE SMYSLU ZÁKONA Č. 151/97 SB.	6
14. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY:	14
15. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY:	14
16. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:	16
17. ZÁVĚR:	17
18. OSVĚDČENÍ:	18
19. PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY - TRŽNÍ HODNOTY:	18

2. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovitosti – administrativní budovy bez čp/če na parc.č. 3434, obec Chomutov, katastrální území Chomutov I, kraj ústecký, LV č.5.

Při ocenění posuzovaných nemovitostí a práv a závad s nimi spojenými budou zvažovány všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, takovými okolnostmi je především místo, kde se nemovitosti nachází a zpeněžitelnost posuzovaných nemovitostí. Úkolem znalce je stanovit podklad pro stanovení východiska pro určení nejnižšího podání v dražbě tak, aby posuzované nemovitosti byly v dražbě reálně prodány, a ne cenu za kterou mají být prodány.

3. Podklady pro zpracování odhadu

- Objednávka znaleckého posudku č. 3600024503 ze dne 26.8.2013.
- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Chomutov ze dne 27.8.2013, LV. č.5.
- Kopie katastrální mapy.
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku ze dne 3.1.2012, mapový list č. Chomutov 3-6/21, 3-6/22, č. plánu 4865-002/2012, vyhotovil Jaroslav Pelc, Geodezie Chomutov, Školní 5335.
- Částečné stavební plány.
- Údaje sdělené objednatelem.
- Prohlídka a zaměření
- Fotodokumentace pořízená znalcem

4. Identifikační údaje:

- **Identifikace vlastníka nemovitostí:**

Krajská zdravotní, a.s., Sociální péče 3316/12a, Ústí nad Labem – Severní Terasa, 401 13
IČ: 25488627

5. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 27.8.2013 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele pana Chalupného.

6. Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 27.8.2013.

7. Předmět ocenění:

Předmětem ocenění je:

Administrativní budova bez čp/če na parc.č. 3434, obec Chomutov, katastrální území Chomutov I, kraj Ústecký, LV č. 5.

8. Místopis nemovitostí:

Chomutov je významným městem Ústeckého kraje, leží na úpatí Krušných hor, nedaleko hranic se Spolkovou republikou Německo, na křižovatce silnic směrem na Karlovy Vary, Most, Louny a Horu Sv. Šebestiána (hraniční přechod).

Chomutov lze charakterizovat jako důležitý dopravní uzel a hospodářské a správní centrum okresu. Po celá desetiletí byl znám jako město těžkého průmyslu, energetiky, hutnictví a hnědouhelné těžby. Velkému zájmu

turistů se těší ojedinělý Podkrušnohorský zoopark a Kamencové jezero. Chomutov je také východiskem pro výlety do Krušných hor a do okolních zajímavých míst jako je Kadaň, Klášterec nad Ohří a Nechranská vodní přehrada. V místě je městská hromadná doprava (autobus, trolejbus). Nejbližší železniční stanice je v místě. Předmět ocenění se nachází v ulici Kochova.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon

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:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

9. Napojení na inženýrské sítě:

Objekt je napojen na centrální rozvody KZ a.s. (přípojky elektro, kanalizace, voda). Po zobchodování bude nutné řešit samostatně.

10. Popis včetně rizik a omezení:

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika: nejsou	

11. Popis oceňovaných nemovitostí:

Administrativní budova bez čp/če na parc.č. 3434, obec Chomutov, katastrální území Chomutov I, kraj Ústecký, LV č. 5.

Poloha a popis:

Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt bez podkroví. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z tvárnice, střecha je plochá jednovrstvá s krytinou živičnou svařovanou.

Oceňovaný objekt byl původně postaven jako samostatné staveništní zařízení při dostavbě nemocnice. Nachází se v areálu, objekt má samostatný vjezd z ulice Kochova. Vjezd je proveden jako zpevněná komunikace do areálu, v současné době tomuto účelu neslouží. Komunikace je vybavena vjezdní závorou. Před závorou je plocha, kterou je možné využívat jako parkoviště pro vozidla. Vlastní komunikace a veškeré plochy jsou již několik roků mimo provoz, bez údržby. Objekt je v současné době neužíván, cca 4-5 let a viditelně chátrá viz foto.

Dispozice:

1.NP – chodba, 4x kancelář, šatna, 3x WC, koupelna, kuchyňka, archiv, 2x sklad, 2x sklad oceli, dílna, předsíň.

Celkový stavební stav:

Celkový stavební stav je velmi špatný. Pokud nebude provedena celková oprava, bude další životnost max. cca 10 roků. Stáří není přesně zjistitelné, opotřebení stanoveno analytickou metodou dle stavu konstrukcí a prvků zjištěných při prohlídce.

12. Obsah znaleckého posudku:**1. Ocenění staveb**

- 1.1. Administrativní budova na parc.č. 3434
- 1.2. Vrata
- 1.3. Plot
- 1.4. Podezdívka
- 1.5. Zpevněná plocha

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1. Trvalé porosty

13. Stanovení administrativní ceny dle současného cenového předpisu ve smyslu zákona č. 151/97 Sb.

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1a) Administrativní budova na parc.č. 3434

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3: F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	237,00 m ²	2,90 m	687,30
Součet	237,00		687,30

Průměrná výška podlaží: PVP = 687,30 / 237,00 = 2,90 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 237,00 / 1 = 237,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Obestavěný prostor dle PD	687,30	=	687,30 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Obestavěný prostor dle PD	NP	687,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		687,30 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 včetně zemních prací	pasy z betonu proloženého kamenem, izolace neúčinná	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z tvárníc	S	100
3. Stropy	s podhledem rovným	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá jednovrstvá	P	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná	P	100
6. Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody) zničené	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky zničené	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné břizolitové stříkané - zničené	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	zničené	C	100
10. Schody	neuvažují se	C	100

11. Dveře	hladké plné dveře	P	30
11. Dveře	chybí	C	70
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	běžná dlažba	P	100
15. Vytápění	dálkové odpojené	C	100
16. Elektroinstalace	světelná - rozvody zničené	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	odpojen	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	odpojeno, nefunkční	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	3,10	30	0,46	0,43
11. Dveře	C	3,10	70	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	C	4,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					41,90
Koeficient vybavení K_4 :					0,4190

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, 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 včetně zemních prací	P	8,20	100,00	0,46	3,77	8,99	37	50	74,00	6,6526
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	41,52	37	50	74,00	30,7248
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	22,20	37	50	74,00	16,4280
4. Krov, střecha	P	7,30	100,00	0,46	3,36	8,02	37	50	74,00	5,9348
5. Krytiny střeš	P	2,10	100,00	0,46	0,97	2,32	22	22	100,00	2,3200
11. Dveře	P	3,10	30,00	0,46	0,43	1,03	37	40	92,50	0,9528
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	12,41	37	40	92,50	11,4793
14. Povrchy podlah	P	3,20	100,00	0,46	1,47	3,51	37	40	92,50	3,2467
Opotřebení:									77,7390	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9478
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4190
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1200
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 219,91
Plná cena: 687,30 m ³ * 1 219,91 Kč/m ³	=	838 444,14 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 77,7390 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	651 798,09 Kč

Administrativní budova na parc.č. 3434 - zjištěná cena	=	186 646,05 Kč
---	---	----------------------

1b) Vrata**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 10:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Výměra:	1,00 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	122

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 ks * 3 700,- Kč / ks	=	3 700,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1200
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4880
Plná cena	=	4 210,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 37 / 40 = 92,500 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	3 579,06 Kč

Vrata - zjištěná cena	=	631,60Kč
------------------------------	---	-----------------

1c) Plot

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky
Výměra:	1,35*35 = 47,25 m ² pohledové plochy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	122

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):	47,25 m ² * 840,- Kč / m ²	=	39 690,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1200
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,4880
Plná cena		=	45 167,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 37 / 40 = 92,500 %			
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %		-	38 392,68 Kč

Plot - zjištěná cena = **6 775,18Kč**

1d) Podezdívka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	13.14. Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm
Délka:	37,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	122

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):	37,00 m * 1 200,- Kč / m	=	44 400,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1200
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,4880
Plná cena		=	50 527,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 37 / 40 = 92,500 %			
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %		-	42 948,72 Kč

Podezdívka - zjištěná cena = **7 579,19Kč**

1e) Zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopisek
Výměra:	27,00*5,00 = 135,00 m ²
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):	135,00 m ² * 270,- Kč / m ²	=	36 450,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,2560
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4880
Plná cena	=	44 141,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 40 = 92,500 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

- 37 520,45 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena= **6 621,26Kč****2. Ocenění pozemků****2a) Pozemky****Ocenění****Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1	
1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	83 %
Úprava cen:	83 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,4880
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1200

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	500,-	1,00	2,1200	0,4880	83,00	946,62
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	500,-	0,40	2,1200	0,4880	83,00	378,65
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	3434	237,00	946,62	224 348,94	
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	4071/154	1 200,00	378,65	454 380,-	
Stavební pozemky - celkem					678 728,94	

Ostatní stavební pozemek

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,5070
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,2560

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 6 a) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace, veřejná zpevněná neprašná						
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	500,-	1,00	2,2560	0,5070		571,90
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	ost.plocha - ost. komunikace	4071/155	165,00	571,90	94 363,50	
Ostatní stavební pozemek - celkem					94 363,50	

Pozemky - zjištěná cena= **773 092,44 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty

Popis

Trvalé porosty jsou neošetřované, mechanicky poškozené, uplatněna srážka 60%.

Ovocné dřeviny: příloha č. 34.

Zahrádkářský typ ovocnářství

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
mirabelka	5	1 ks	699,-	- 60 %	279,60	279,60
Součet:					=	279,60 Kč
Koeficient prodejnosti K_p					*	1,00
Celkem - ovocné dřeviny:					=	279,60 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 37.

Název	Stáří	Počet / Výměra
Typ	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]
Jedn. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]	
borovice Jehličnaté stromy I	25 roků - 60 %	1,00 ks 6 336,-
15 840,-		6 336,-
Součet:		6 336,-
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 37):		* 1,000
Koeficient polohy K_s (příl. č. 14)		* 1,100
Koeficient prodejnosti K_p		* 1,000
Celkem - okrasné rostliny		= 6 969,60 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena = 7 249,20 Kč

Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1a) Administrativní budova na parc.č. 3434	838 444,10 Kč
1b) Vrata	4 210,70 Kč
1c) Plot	45 167,90 Kč
1d) Podezdívka	50 527,90 Kč
1e) Zpevněná plocha	44 141,70 Kč
1. Ocenění staveb celkem	982 492,30 Kč
2. Ocenění pozemků	
2a) Pozemky	773 092,40 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	773 092,40 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3a) Trvalé porosty	7 249,20 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	7 249,20 Kč
Celkem	1 762 833,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	1 762 833,90 Kč
--	------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1a) Administrativní budova na parc.č. 3434	186 646,10 Kč
1b) Vrata	631,60 Kč
1c) Plot	6 775,20 Kč
1d) Podezdívka	7 579,20 Kč
1e) Zpevněná plocha	6 621,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	208 253,40 Kč

2. Ocenění pozemků	
2a) Pozemky	773 092,40 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	773 092,40 Kč

3. Ocenění trvalých porostů	
3a) Trvalé porosty	7 249,20 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	7 249,20 Kč

Celkem

988 595,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem	988 595,- Kč
--	---------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**988 590,- Kč**

slovy: Devětsetosmdesátosmtisícpětsetdevadesát Kč

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. 5103-111/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5103-111/13.

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

14. Metody zjištění hodnoty:

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

Stručná charakteristika těchto metod:

➤ **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečného stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)

➤ **metoda výnosová (příjmová)**

Vyjádřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Objekt není pronajímán.

➤ **metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro ocenění nemovitosti bude použito kombinace metod:

- *Stanovení ceny dle platného cenového předpisu – administrativní cena.*
- *Stanovení srovnávací hodnoty.*

15. Stanovení srovnávací hodnoty:

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. *budova* uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému techn. stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka výrazně nižší než nabídka**. Přesto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu techn. stavu, vybavení a způsobu využití jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná a vhodná k dražbě**.

Administrativní budova:

Výběr srovnatelných objektů s oceňovaným je v současné době při útlumu trhu s nemovitostmi obtížně proveditelný.

Pro srovnání mohou pouze vycházet z průzkumu trhu a zájmu eventuelních kupců.

Oceňovaná budova je ve velmi špatném stavebním stavu, nevýhodně položená.

Pozemky:

Obdobné pozemky (ostatní plochy) v okrajové části města se obchodují v ceně 600,- Kč/m² a 800,- Kč/m². Ceny se odvozují od stavebních parcel (2000,- Kč/m²). Pozemky jsou zaplevelené, neupravené, nevýhodná poloha v blízkosti hřbitova a pitevny. Vzhledem k nevýhodné poloze a omezení možnosti využití stanovuji ceny na m² v poloviční hodnotě.

Po zvážení všech předcházejících faktorů stanovuji hodnoty pozemků:

Oceňované pozemky

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3434	237	1 000,00	237 000,00
ostatní plocha	4071/154	1 200	400,00	480 000,00
ostatní plocha - ost. komunikace	4071/155	165	400,00	66 000,00
Celkem		1 602		783 000,00

Výsledná cena = **783 000,- Kč**

Trvalé porosty:

Trvalé porosty jsou neošetřované, mechanicky poškozené, uplatněna srážka 60%.

Ovocné dřeviny:

Zahrádkářský typ ovocnářství

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
mirabelka	5	1 Ks	699,-	- 60 %	279,60	279,60
Součet:					=	279,60 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	279,60 Kč

Okrasné rostliny:

Název	Stáří	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
borovice Jehličnaté stromy I	25 roků	1,00 ks	15 840,-	- 60 %	6 336,-	6 336,-
Součet:						6 336,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 37):					*	1,000
Koeficient polohy K _s (příl. č. 14)					*	1,100
Celkem - okrasné rostliny					=	6 969,60 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena = **7 249,20 Kč**

Po vlastním zvážení, konzultací s realitní kanceláří navrhuji následující ceny:

Administrativní budova na parc.č. 3434	150 000,00 Kč
Pozemky včetně trvalých porostů	800 000,00 Kč
CELKEM	950 000,00 Kč

Výsledná srovnávací hodnota

950 000,- Kč

Slovy: Devětsetpadesát tisíc korun českých=

16. Stanovení ceny obvyklé:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny): Administrativní budovy bez čp/če na parc.č. 3434, obec Chomutov, katastrální území Chomutov, kraj Ústecký, LV č.5.

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 27.8.2013.

Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Jsou to zejména faktory:

- vnější, tj. že může dojít k výrazné změně při stanovení regulovaného nájemného,
- vnitřní, tj. že může dojít k právní změně ploch možných k využití, nebo např. ke změně rozsahu ploch možných k využití

Tato cena je vyjádřením průměru několika dohodnutých cen nemovitostí srovnatelného druhu, kvality, stáří nebo i jiných jejích 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 ze srovnávací hodnoty a hodnoty orientační ceny dle platného oceňovacího předpisu 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.)

Kladné stránky nemovitosti:

- V okolí nebydlí žádní nepřizpůsobiví spoluobčané.

Záporné stránky nemovitosti:

- Celkový stavební stav je velmi špatný, pokud nebude provedena celková oprava, bude další životnost max. cca 10 roků.
- Nevýhodná poloha poblíž hřbitova a pitevny.
- Jelikož je nedostatek podkladů o vhodných nabídkách a prodejích obdobných typů nemovitostí, nelze také stanovit na základě srovnávání objektivní cenu obvyklou. S ohledem na charakter nemovitosti, technický stav konstrukcí, poloze, současnému stavu vybavení a s ohledem na záporné stránky nemovitosti je stanovena tržní hodnota na základě vlastní zkušenosti z oboru. Z této úvahy a průzkumu trhu a názorů potenciálních zájemců o koupi vyplývá, že tito zájemci nebudou ochotni akceptovat stanovenou vyhláškovou cenu v plné výši a to i s ohledem na případná rizika investice. Po odborné úvaze a zhodnocení všech předchozích aspektů je tržní hodnota nemovitosti odhadována ve výši srovnávací hodnoty.

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.

17. Závěr:

Vyhodnocení rizik	
Věcná břemena	Nebyla zjištěna.
Zástavní práva	Nebyla zjištěna.
Ostatní rizika spojená s nemovitostí	Viz záporné stránky nemovitosti.

CELKOVÁ REKAPITULACE	
Stanovení administrativní ceny dle platného cenového předpisu (vyhl. č. 450/2012 Sb.).	988 590,- Kč
Srovnávací hodnota	950 000,- Kč

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

VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ CENA

**Administrativní budova bez čp/če na parc.č. 3434,
obec Chomutov, katastrální území Chomutov I, kraj Ústecký, LV č. 5.**

950 000,- Kč

Slovy: = Devětsetpadesát tisíc korun českých =

V Chomutově, dne 3.10.2013

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

18. 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.

19. Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty:

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 provedení veřejné dražby.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, 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) Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje uvolněn bez dalších výdajů u průtahů na vyprázdnění a vyklizení objektu v dohodnuté lhůtě.
- 10) Výsledek této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.