

Znalecký posudek č. 057/2013



Nemovitost: Administrativní objekt čp. 1079, v ul. Duchcovská, k.ú. Teplice, obec Teplice na pozemku ppč. 3438/5

Objednatel posudku: Krajská zdravotní a.s.
Sociální péče 3316/12a
401 13 Ústí nad Labem
IČ: 25488627

Účel posudku: pro potřeby objednavatele

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 8. 6. 2013 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L., tel. 602410262

Posudek obsahuje 10 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 6. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní, věcnou cenu a odhad obvyklé ceny nemovitosti.

2. Informace o nemovitosti

Jedná se o cihelný řadový objekt, který má 1. PP, 1. NP, 2. NP, 3. NP a částečně obytné podkroví. V katastru nemovitosti je uveden způsob využití bydlení, ve skutečnosti se objekt užívá jako kanceláře a sklady výpočetního střediska. Je nutné uvést právní stav v soulad se skutečným stavem. Objekt byl v době prohlídky užíván. Nemovitost je situována na hlavní výpadové komunikaci Duchcovská. U nemovitosti je možnost napojení inž. sítí samostatně na veřejné inž. síť. Nemovitost lze samostatně vyčlenit z areálu se samostatným přístupem z Duchcovské ul.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2. 8. 2013.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8116, k.ú. a obec Teplice, ze dne 2.8.2013
Kopie katastrální mapy
Částečná projektová dokumentace
Databanka dispozičních řešení vč. výměr PP
Vlastní šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Krajská zdravotní, a.s., Sociální péče 3316/12a, Ústí nad Labem, PSČ 401 13, IČ 25488627

6. Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly. Je rozdíl mezi skutečným a právním stavem. Tuto skutečnost je nutná do souladu.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Admin. objekt čp. 1079
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění výnosovou metodou
- d) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Obec: Teplice

Popisy objektů

a) Objekty

1) Admin. objekt čp. 1079

Jedná se o řadovou koncovou budovu. Je zděná. Má 1. PP, 3. NP a obytné podkroví. Střecha je v části sedlová a v části pultová. Střešní krytina je plechová a živičná. Oplechování je úplné z Pz plechů. Okna jsou dřevěná dvojitá. Dveře jsou dřevěné, vstupní jsou prosklené ocelové. Fasáda s nástřikem v ul. traktu je členitá. Balkony jsou ve 2. NP a 3. NP v havarijním stavu s nutnou rekonstrukcí. Na celém západním štítě jsou umístěny reklamy. Schodiště je betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné. Podlahy jsou převážně s PVC. Topení je ÚT s napojením na areálový zdroj. Vodovod a kanalizace jsou napojeny na areálový zdroj. plyn je zaveden. Objekt je zabezpečen elektron. signalizací. V 80 letech byla provedena částečná modernizace objektu.

Objekt je veden v katastru nemovitostí jako objekt bydlení. Původně skutečně sloužil k bydlení. V současné době je užíván jako kanceláře se soc. zázemím. Je tedy rozpor mezi skutečným stavem a právním stavem v katastru nemovitostí. Nemovitost není užívána.

Dispozice:

1. PP - schodiště, sklad, sklad

1. NP - sklad, sklad, sklad, kancelář, kancelář, schodiště, WC, sklad, chodba-průjezd

2. NP - kancelář, sklad, kuchyňka, schodiště, WC, sprcha, kancelář, kancelář, kancelář, kancelář

3. NP - kuchyňka, sprcha, WC, předsíň, schodiště, WC, WC, kuchyňka, předsíň, kancelář, kancelář, kancelář

podkroví - kancelář, kuchyňka, schodiště, WC, sklad, kancelář, půda, půda, koupelna

Většina prostor byla v době prohlídky užívána.

b) Pozemky

1) Pozemky

Jedná se o rovinnou pozemkovou parcelu, která je napojena na vodovod, kanalizaci, elektro a plyn. Přístupy jsou bez závad na veřejnou komunikaci.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Admin. objekt čp. 1079 – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: A. budovy pro zdravotnictví

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1264 Budovy pro zdravotnictví

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.18.1 budovy pro zdravotní péči

Koeficient změny ceny stavby: 2,078

Koeficient prodejnosti: 0,781 (Zdravotnictví)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. PP	2,21 m	12,90×11,50	=	148,35 m ²
1. NP	3,95 m	12,90×11,50+1,15×4,79+2,89×1,25–0,95	=	156,52 m ²
2. NP	3,91 m	156,52+3,55×1,40	=	161,49 m ²
3. NP	3,91 m	156,52+3,55×1,40	=	161,49 m ²
podkroví	3,11 m	12,90×11,50+1,15×4,79	=	153,86 m ²
Součet:	17,09 m			781,71 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,44 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 156,34 m²

Obestavěný prostor (OP):

1. PP	2,21 × 12,90×11,50	=	327,85 m ³
1. NP	3,95 × (12,90×11,50+1,15×4,79+2,89×1,25–0,95)	=	618,26 m ³
2. NP	3,91 × (156,52+3,55×1,40)	=	631,43 m ³
3. NP	3,91 × (156,52+3,55×1,40)	=	631,43 m ³
podkroví	3,11 × (12,90×11,50+1,15×4,79)	=	478,50 m ³
zastřešení	1,20/2×12,90×11,50	=	89,01 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 776,48 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu	5,90 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – cihelné	16,30 %	Standardní
3. Stropy – nespalné	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – částečně sedlová a částečně pultová	6,40 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechové šablony a živice	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozink. plechů	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné	6,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – břízkolitové	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – WC, hyg. zázemí	2,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	4,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná dvojitá	6,20 %	Podstandardní
14. Povrchy podlah – PVC, dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ÚT s napojením na dálkový zdroj	5,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – proveden	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – rozvod studené a teplé vody	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – standardní	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – proveden	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – el. bojler	1,80 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – standardní	1,70 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, sprchový kout	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – el. zabezpečení	4,30 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
13. Okna	$-0,54 \times 6,20 \%$	– 0,0335
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	– 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9525

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 740,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9622
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9105
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9525
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0780
Koeficient prodejnosti K _p :	×	0,7810
Základní jednotková cena upravená:	=	3 832,80 Kč/m³
Základní cena upravená:	2 776,48 m³ × 3 832,80 Kč/m³	= 10 641 692,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 80 roků

Předpokládaná další životnost: 60 roků

Opotřebení: $100 \times 80 / (80 + 60) = 57,143 \%$

Odpočet opotřebení: $10 641 692,54 \text{ Kč} \times 57,143 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

–	6 080 982,37 Kč
=	4 560 710,17 Kč

Admin. objekt čp. 1079 – zjištěná cena:

4 560 710,17 Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,– Kč.

Cena je určena podle písm. g): Teplice.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	83 %	×	1,830
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,078
Koeficient prodejnosti K _p : (Zdravotnictví)			×	0,781

Jednotková cena [Kč/m ²]				
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená
zastavěná plocha a nádvoří	3438/5	267	500,–	1 484,9700
				Cena [Kč]
				396 486,99

Pozemky – zjištěná cena:

396 486,99 Kč

c) Ocenění výnosovou metodou

Jedná se o obvyklé nájemné v lokalitě. Obdobné prostory se pronajímají v rozpětí 1200,- Kč - 1900,-Kč/1 m²/1 rok. Skladové prostory jsou sice nazvány jako sklady a jako sklady se užívají, nicméně se jedná o kancelářské prostory a jako s takovými je dále kalkulováno. Náklady jsou brány odborným odhadem.

Výpočet ceny výnosovým způsobem				
a) Výměry pronajímaných ploch:				
Kancelářské plochy:		m ²		181,60
Skladovací plochy:		m ²		54,10
Ostatních plochy:		m ²		186,40
Výměry celkem:		m²		422,10
b) Výnosy z pronajímaných ploch:				
Kancelářské plochy				
1. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	27,70 m ²	Kč/rok	38 780,–
2. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	91,10 m ²	Kč/rok	127 540,–
3. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	62,80 m ²	Kč/rok	87 920,–
Kancelářské plochy celkem			Kč/rok	254 240,–
Skladovací plochy				
1. NP sklady	1 400,00 Kč ×	47,10 m ²	Kč/rok	65 940,–
2. NP sklady	400,00 Kč ×	7,00 m ²	Kč/rok	2 800,–
Skladovací plochy celkem			Kč/rok	68 740,–
Ostatní plochy				
1. NP ostatní	200,00 Kč ×	1,00 m ²	Kč/rok	200,–
2. NP ostatní	200,00 Kč ×	10,10 m ²	Kč/rok	2 020,–

3. NP ostatní	200,00 Kč × 61,80 m ²	Kč/rok	12 360,–
podkroví kanceláře	1 400,00 Kč × 29,50 m ²	Kč/rok	41 300,–
podkroví ostatní	100,00 Kč × 32,10 m ²	Kč/rok	3 210,–
podkroví sklad	300,00 Kč × 2,20 m ²	Kč/rok	660,–
podkroví půda	1,00 Kč × 49,70 m ²	Kč/rok	49,70
Ostatní plochy celkem		Kč/rok	59 799,70
Výnosy celkem	VC	Kč/rok	382 779,70
Dosahované procento pronajmutí	PP	%	90,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC \times PP / 100$	Kč/rok	344 501,73
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	9 438 032,93
Časová cena	C	Kč	4 044 857,77
Náklady na provoz	$RC \times 0,15 \%$	Kč/rok	14 157,05
Náklady na údržbu	$RC \times 0,20 \%$	Kč/rok	18 876,07
Pojištění	$RC \times 0,10 \%$	Kč/rok	9 438,03
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	50
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	35 859,66
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 225,–
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	80 555,81
Čisté výnosy	$V = VC_k - N_R$	Kč/rok	263 945,92
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0700
Výnosová hodnota	V / i	Kč	3 770 660,–

d) Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o srovnatelné nemovitosti ve stejné nebo obdobné lokalitě města. Všechny mají obdobné užívání. Jsou po částečných rekonstrukcích. Rozdíly jsou promítnuty v jednotlivých koeficientech. Koef. RK vyjadřuje vliv nabídky realitními kanceláři.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časový}$	$K_{vybav.}$	$K_{koef. RK}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Admin. objekt řadový koncový, Trnovany, ul. E. Dvořákové, Teplice, 2. NP, podkroví, plast. okna, je po kompletní reko interiéru, nová fasáda, UP 344 m ² , pozemek 440 m ²				5 900 000,– Kč	344,00 m ²
0,95	1,00	1,00	0,85	13 849,56 Kč	1,0
Admin. provozní objekt, řadový vnitřní, Trnovany, Teplice, cihlový, 3. NP a část. podkroví, část. plast. okna, část. modernizace, prodej 1/2 domu, UP 410 m ²				3 820 000,– Kč	410,00 m ²

1,00	1,00	1,00	0,85	7 919,51 Kč	1,0
Komerční objekt v centru města Teplice, 1. PP, 3. NP, cihlový secesní po modernizaci, garáž, UP 995 m ²				16 000 000,– Kč	995,00 m ²
0,80	1,00	1,00	0,85	10 934,67 Kč	1,0
Komerční objekt s kanceláři, Duchcov, 2. NP, cihlová. Je po částečné modernizaci, UP 304 m ² , 7 kanceláří o výměře 158 m ²				1 200 000,– Kč	304,00 m ²
0,80	1,00	1,00	0,85	2 684,21 Kč	1,0
Komerční objekt s kanceláři, Dlouhá, Teplice. Budova je skeletová s 5. NP a 1. PP. komerční plochy 3190 m ² a residenční plochy 11 400 m ² , pozemek 3952 m ²				50 000 000,– Kč	8 965,00 m ²
1,00	1,00	1,00	0,80	4 461,80 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{casovy} \times K_{vybav.} \times K_{koef. RK})$

Minimální jednotková cena za m²: 2 684,21 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 7 969,95 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 13 849,56 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 7 969,95 Kč

Množství: $\times$ 522,00 m²

Porovnávací hodnota: $=$ 4 160 310,– Kč

C. Rekapitulace

Jedná se o nemovitost určenou pro bydlení. V současné době je užívána jako administrativní prostory se soc. zařízeními a skládky. Je po částečné modernizaci se dvěma balkony v havarijním stavu. Nemovitost je situována na okraji areálu nemocnice Teplice. Je samostatně vyčlenitelná z areálu se samostatnými přístupy na veřejnou komunikaci a se samostatnými napojeními na veřejné inž. sítě. Má možnost samostatného ÚT s kotlem na plyn. Určitou nevýhodou je obtížné parkování OA před objektem. Zprovoznění objektu zpět na obytnou budovu nebude vyžadovat velké náklady. Nevýhodou je situování v krajní části nemocnice bez možnosti přístupu ke dvornímu vstupu do objektu. Tyto skutečnosti jsou promítnuty do obvyklé ceny. V současné době jsou v realitních obchodech ceny na nižší úrovni než v roce 2010. Navíc došlo oproti předchozí verzi ocenění k oddělení a vyjmutí části pozemkových parcel.

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	4 560 710,– Kč
Cena pozemků	396 490,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	4 957 200,– Kč
Výnosová hodnota	3 770 660,– Kč
Odhad obvyklé ceny:	4 000 000,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4 160 310,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
4 000 000,– Kč

Cena slovy: čtyřmiliony Kč

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4. 12. 1995, čj. Spr. 5342/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 057/2013 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, 6. 8. 2013

ing. Miroslav Filégr

Znalecký posudek č. 057/2013



Nemovitost: Administrativní objekt čp. 1079, v ul. Duchcovská, k.ú. Teplice, obec Teplice na pozemku ppč. 3438/5

Objednatel posudku: Krajská zdravotní a.s.
Sociální péče 3316/12a
401 13 Ústí nad Labem
IČ: 25488627

Účel posudku: pro potřeby objednavatele

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 8. 6. 2013 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L., tel. 602410262

Posudek obsahuje 10 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 6. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní, věcnou cenu a odhad obvyklé ceny nemovitosti.

2. Informace o nemovitosti

Jedná se o cihelný řadový objekt, který má 1. PP, 1. NP, 2. NP, 3. NP a částečně obytné podkroví. V katastru nemovitosti je uveden způsob využití bydlení, ve skutečnosti se objekt užívá jako kanceláře a sklady výpočetního střediska. Je nutné uvést právní stav v soulad se skutečným stavem. Objekt byl v době prohlídky užíván. Nemovitost je situována na hlavní výpadové komunikaci Duchcovská. U nemovitosti je možnost napojení inž. sítí samostatně na veřejné inž. síť. Nemovitost lze samostatně vyčlenit z areálu se samostatným přístupem z Duchcovské ul.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2. 8. 2013.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8116, k.ú. a obec Teplice, ze dne 2.8.2013
Kopie katastrální mapy
Částečná projektová dokumentace
Databanka dispozičních řešení vč. výměr PP
Vlastní šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Krajská zdravotní, a.s., Sociální péče 3316/12a, Ústí nad Labem, PSČ 401 13, IČ 25488627

6. Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly. Je rozdíl mezi skutečným a právním stavem. Tuto skutečnost je nutná do souladu.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Admin. objekt čp. 1079
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění výnosovou metodou
- d) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Obec: Teplice

Popisy objektů

a) Objekty

1) Admin. objekt čp. 1079

Jedná se o řadovou koncovou budovu. Je zděná. Má 1. PP, 3. NP a obytné podkroví. Střecha je v části sedlová a v části pultová. Střešní krytina je plechová a živičná. Oplechování je úplné z Pz plechů. Okna jsou dřevěná dvojitá. Dveře jsou dřevěné, vstupní jsou prosklené ocelové. Fasáda s nástřikem v ul. traktu je členitá. Balkony jsou ve 2. NP a 3. NP v havarijním stavu s nutnou rekonstrukcí. Na celém západním štítě jsou umístěny reklamy. Schodiště je betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné. Podlahy jsou převážně s PVC. Topení je ÚT s napojením na areálový zdroj. Vodovod a kanalizace jsou napojeny na areálový zdroj. plyn je zaveden. Objekt je zabezpečen elektron. signalizací. V 80 letech byla provedena částečná modernizace objektu.

Objekt je veden v katastru nemovitostí jako objekt bydlení. Původně skutečně sloužil k bydlení. V současné době je užíván jako kanceláře se soc. zázemím. Je tedy rozpor mezi skutečným stavem a právním stavem v katastru nemovitostí. Nemovitost není užívána.

Dispozice:

1. PP - schodiště, sklad, sklad

1. NP - sklad, sklad, sklad, kancelář, kancelář, schodiště, WC, sklad, chodba-průjezd

2. NP - kancelář, sklad, kuchyňka, schodiště, WC, sprcha, kancelář, kancelář, kancelář, kancelář

3. NP - kuchyňka, sprcha, WC, předsíň, schodiště, WC, WC, kuchyňka, předsíň, kancelář, kancelář, kancelář

podkroví - kancelář, kuchyňka, schodiště, WC, sklad, kancelář, půda, půda, koupelna

Většina prostor byla v době prohlídky užívána.

b) Pozemky

1) Pozemky

Jedná se o rovinnou pozemkovou parcelu, která je napojena na vodovod, kanalizaci, elektro a plyn. Přístupy jsou bez závad na veřejnou komunikaci.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Admin. objekt čp. 1079 – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: A. budovy pro zdravotnictví

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1264 Budovy pro zdravotnictví

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.18.1 budovy pro zdravotní péči

Koeficient změny ceny stavby: 2,078

Koeficient prodejnosti: 0,781 (Zdravotnictví)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. PP	2,21 m	12,90×11,50	=	148,35 m ²
1. NP	3,95 m	12,90×11,50+1,15×4,79+2,89×1,25-0,95	=	156,52 m ²
2. NP	3,91 m	156,52+3,55×1,40	=	161,49 m ²
3. NP	3,91 m	156,52+3,55×1,40	=	161,49 m ²
podkroví	3,11 m	12,90×11,50+1,15×4,79	=	153,86 m ²
Součet:	17,09 m			781,71 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,44 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 156,34 m²

Obestavěný prostor (OP):

1. PP	2,21 × 12,90×11,50	=	327,85 m ³
1. NP	3,95 × (12,90×11,50+1,15×4,79+2,89×1,25-0,95)	=	618,26 m ³
2. NP	3,91 × (156,52+3,55×1,40)	=	631,43 m ³
3. NP	3,91 × (156,52+3,55×1,40)	=	631,43 m ³
podkroví	3,11 × (12,90×11,50+1,15×4,79)	=	478,50 m ³
zastřešení	1,20/2×12,90×11,50	=	89,01 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 776,48 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu	5,90 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – cihelné	16,30 %	Standardní
3. Stropy – nespalné	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – částečně sedlová a částečně pultová	6,40 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechové šablony a živice	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozink. plechů	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné	6,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – břízkolitové	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – WC, hyg. zázemí	2,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	4,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná dvojitá	6,20 %	Podstandardní
14. Povrchy podlah – PVC, dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ÚT s napojením na dálkový zdroj	5,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – proveden	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – rozvod studené a teplé vody	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – standardní	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – proveden	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – el. bojler	1,80 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – standardní	1,70 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, sprchový kout	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – el. zabezpečení	4,30 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
13. Okna	$-0,54 \times 6,20 \%$	– 0,0335
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	– 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9525

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 740,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9622
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9105
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9525
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0780
Koeficient prodejnosti K _p :	×	0,7810
Základní jednotková cena upravená:	=	3 832,80 Kč/m³
Základní cena upravená:	2 776,48 m³ × 3 832,80 Kč/m³	= 10 641 692,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 80 roků

Předpokládaná další životnost: 60 roků

Opotřebení: $100 \times 80 / (80 + 60) = 57,143 \%$

Odpočet opotřebení: $10 641 692,54 \text{ Kč} \times 57,143 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

$$\begin{array}{r}
 - \quad 6\,080\,982,37 \text{ Kč} \\
 \hline
 = \quad 4\,560\,710,17 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Admin. objekt čp. 1079 – zjištěná cena:

4 560 710,17 Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,– Kč.

Cena je určena podle písm. g): Teplice.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	83 %	×	1,830
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,078
Koeficient prodejnosti K _p : (Zdravotnictví)			×	0,781

Jednotková cena [Kč/m ²]				
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená
zastavěná plocha a nádvoří	3438/5	267	500,–	1 484,9700
				Cena [Kč]
				396 486,99

Pozemky – zjištěná cena:

396 486,99 Kč

c) Ocenění výnosovou metodou

Jedná se o obvyklé nájemné v lokalitě. Obdobné prostory se pronajímají v rozpětí 1200,- Kč - 1900,-Kč/1 m²/1 rok. Skladové prostory jsou sice nazvány jako sklady a jako sklady se užívají, nicméně se jedná o kancelářské prostory a jako s takovými je dále kalkulováno. Náklady jsou brány odborným odhadem.

Výpočet ceny výnosovým způsobem				
a) Výměry pronajímaných ploch:				
Kancelářské plochy:		m ²		181,60
Skladovací plochy:		m ²		54,10
Ostatních plochy:		m ²		186,40
Výměry celkem:		m²		422,10
b) Výnosy z pronajímaných ploch:				
Kancelářské plochy				
1. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	27,70 m ²	Kč/rok	38 780,–
2. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	91,10 m ²	Kč/rok	127 540,–
3. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	62,80 m ²	Kč/rok	87 920,–
Kancelářské plochy celkem			Kč/rok	254 240,–
Skladovací plochy				
1. NP sklady	1 400,00 Kč ×	47,10 m ²	Kč/rok	65 940,–
2. NP sklady	400,00 Kč ×	7,00 m ²	Kč/rok	2 800,–
Skladovací plochy celkem			Kč/rok	68 740,–
Ostatní plochy				
1. NP ostatní	200,00 Kč ×	1,00 m ²	Kč/rok	200,–
2. NP ostatní	200,00 Kč ×	10,10 m ²	Kč/rok	2 020,–

3. NP ostatní	200,00 Kč × 61,80 m ²	Kč/rok	12 360,-
podkroví kanceláře	1 400,00 Kč × 29,50 m ²	Kč/rok	41 300,-
podkroví ostatní	100,00 Kč × 32,10 m ²	Kč/rok	3 210,-
podkroví sklad	300,00 Kč × 2,20 m ²	Kč/rok	660,-
podkroví půda	1,00 Kč × 49,70 m ²	Kč/rok	49,70
Ostatní plochy celkem		Kč/rok	59 799,70
Výnosy celkem	VC	Kč/rok	382 779,70
Dosahované procento pronajmutí	PP	%	90,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC \times PP / 100$	Kč/rok	344 501,73
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	9 438 032,93
Časová cena	C	Kč	4 044 857,77
Náklady na provoz	$RC \times 0,15 \%$	Kč/rok	14 157,05
Náklady na údržbu	$RC \times 0,20 \%$	Kč/rok	18 876,07
Pojištění	$RC \times 0,10 \%$	Kč/rok	9 438,03
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	50
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	35 859,66
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 225,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	80 555,81
Čisté výnosy	$V = VC_k - N_R$	Kč/rok	263 945,92
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0700
Výnosová hodnota	V / i	Kč	3 770 660,-

d) Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o srovnatelné nemovitosti ve stejné nebo obdobné lokalitě města. Všechny mají obdobné užívání. Jsou po částečných rekonstrukcích. Rozdíly jsou promítnuty v jednotlivých koeficientech. Koef. RK vyjadřuje vliv nabídky realitními kanceláři.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časový}$	$K_{vybav.}$	$K_{koef. RK}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Admin. objekt řadový koncový, Trnovany, ul. E. Dvořákové, Teplice, 2. NP, podkroví, plast. okna, je po kompletní reko interiéru, nová fasáda, UP 344 m ² , pozemek 440 m ²				5 900 000,- Kč	344,00 m ²
0,95	1,00	1,00	0,85	13 849,56 Kč	1,0
Admin. provozní objekt, řadový vnitřní, Trnovany, Teplice, cihlový, 3. NP a část. podkroví, část. plast. okna, část. modernizace, prodej 1/2 domu, UP 410 m ²				3 820 000,- Kč	410,00 m ²

1,00	1,00	1,00	0,85	7 919,51 Kč	1,0
Komerční objekt v centru města Teplice, 1. PP, 3. NP, cihlový secesní po modernizaci, garáž, UP 995 m ²				16 000 000,– Kč	995,00 m ²
0,80	1,00	1,00	0,85	10 934,67 Kč	1,0
Komerční objekt s kanceláři, Duchcov, 2. NP, cihlová. Je po částečné modernizaci, UP 304 m ² , 7 kanceláří o výměře 158 m ²				1 200 000,– Kč	304,00 m ²
0,80	1,00	1,00	0,85	2 684,21 Kč	1,0
Komerční objekt s kanceláři, Dlouhá, Teplice. Budova je skeletová s 5. NP a 1. PP. komerční plochy 3190 m ² a residenční plochy 11 400 m ² , pozemek 3952 m ²				50 000 000,– Kč	8 965,00 m ²
1,00	1,00	1,00	0,80	4 461,80 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{\text{mista}} \times K_{\text{časovy}} \times K_{\text{vybav.}} \times K_{\text{koef. RK}})$

Minimální jednotková cena za m²: 2 684,21 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 7 969,95 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 13 849,56 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 7 969,95 Kč

Množství: $\times$ 522,00 m²

Porovnávací hodnota: $=$ 4 160 310,– Kč

C. Rekapitulace

Jedná se o nemovitost určenou pro bydlení. V současné době je užívána jako administrativní prostory se soc. zařízeními a skládky. Je po částečné modernizaci se dvěma balkony v havarijním stavu. Nemovitost je situována na okraji areálu nemocnice Teplice. Je samostatně vyčlenitelná z areálu se samostatnými přístupy na veřejnou komunikaci a se samostatnými napojeními na veřejné inž. sítě. Má možnost samostatného ÚT s kotlem na plyn. Určitou nevýhodou je obtížné parkování OA před objektem. Zprovoznění objektu zpět na obytnou budovu nebude vyžadovat velké náklady. Nevýhodou je situování v krajní části nemocnice bez možnosti přístupu ke dvornímu vstupu do objektu. Tyto skutečnosti jsou promítnuty do obvyklé ceny. V současné době jsou v realitních obchodech ceny na nižší úrovni než v roce 2010. Navíc došlo oproti předchozí verzi ocenění k oddělení a vyjmutí části pozemkových parcel.

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	4 560 710,– Kč
Cena pozemků	396 490,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	4 957 200,– Kč
Výnosová hodnota	3 770 660,– Kč
Odhad obvyklé ceny:	4 000 000,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4 160 310,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
4 000 000,– Kč

Cena slovy: čtyřmiliony Kč

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4. 12. 1995, čj. Spr. 5342/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 057/2013 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, 6. 8. 2013

ing. Miroslav Filégr

Znalecký posudek č. 057/2013



Nemovitost: Administrativní objekt čp. 1079, v ul. Duchcovská, k.ú. Teplice, obec Teplice na pozemku ppč. 3438/5

Objednatel posudku: Krajská zdravotní a.s.
Sociální péče 3316/12a
401 13 Ústí nad Labem
IČ: 25488627

Účel posudku: pro potřeby objednavatele

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 8. 6. 2013 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L., tel. 602410262

Posudek obsahuje 10 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 6. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní, věcnou cenu a odhad obvyklé ceny nemovitosti.

2. Informace o nemovitosti

Jedná se o cihelný řadový objekt, který má 1. PP, 1. NP, 2. NP, 3. NP a částečně obytné podkroví. V katastru nemovitosti je uveden způsob využití bydlení, ve skutečnosti se objekt užívá jako kanceláře a sklady výpočetního střediska. Je nutné uvést právní stav v soulad se skutečným stavem. Objekt byl v době prohlídky užíván. Nemovitost je situována na hlavní výpadové komunikaci Duchcovská. U nemovitosti je možnost napojení inž. sítí samostatně na veřejné inž. síť. Nemovitost lze samostatně vyčlenit z areálu se samostatným přístupem z Duchcovské ul.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2. 8. 2013.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8116, k.ú. a obec Teplice, ze dne 2.8.2013

Kopie katastrální mapy

Částečná projektová dokumentace

Databanka dispozičních řešení vč. výměr PP

Vlastní šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Krajská zdravotní, a.s., Sociální péče 3316/12a, Ústí nad Labem, PSČ 401 13, IČ 25488627

6. Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly. Je rozdíl mezi skutečným a právním stavem. Tuto skutečnost je nutná do souladu.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Admin. objekt čp. 1079
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění výnosovou metodou
- d) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Obec: Teplice

Popisy objektů

a) Objekty

1) Admin. objekt čp. 1079

Jedná se o řadovou koncovou budovu. Je zděná. Má 1. PP, 3. NP a obytné podkroví. Střecha je v části sedlová a v části pultová. Střešní krytina je plechová a živičná. Oplechování je úplné z Pz plechů. Okna jsou dřevěná dvojitá. Dveře jsou dřevěné, vstupní jsou prosklené ocelové. Fasáda s nástřikem v ul. traktu je členitá. Balkony jsou ve 2. NP a 3. NP v havarijním stavu s nutnou rekonstrukcí. Na celém západním štítě jsou umístěny reklamy. Schodiště je betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné. Podlahy jsou převážně s PVC. Topení je ÚT s napojením na areálový zdroj. Vodovod a kanalizace jsou napojeny na areálový zdroj. plyn je zaveden. Objekt je zabezpečen elektron. signalizací. V 80 letech byla provedena částečná modernizace objektu.

Objekt je veden v katastru nemovitostí jako objekt bydlení. Původně skutečně sloužil k bydlení. V současné době je užíván jako kanceláře se soc. zázemím. Je tedy rozpor mezi skutečným stavem a právním stavem v katastru nemovitostí. Nemovitost není užívána.

Dispozice:

1. PP - schodiště, sklad, sklad

1. NP - sklad, sklad, sklad, kancelář, kancelář, schodiště, WC, sklad, chodba-průjezd

2. NP - kancelář, sklad, kuchyňka, schodiště, WC, sprcha, kancelář, kancelář, kancelář, kancelář

3. NP - kuchyňka, sprcha, WC, předsíň, schodiště, WC, WC, kuchyňka, předsíň, kancelář, kancelář, kancelář

podkroví - kancelář, kuchyňka, schodiště, WC, sklad, kancelář, půda, půda, koupelna

Většina prostor byla v době prohlídky užívána.

b) Pozemky

1) Pozemky

Jedná se o rovinnou pozemkovou parcelu, která je napojena na vodovod, kanalizaci, elektro a plyn. Přístupy jsou bez závad na veřejnou komunikaci.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Admin. objekt čp. 1079 – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: A. budovy pro zdravotnictví

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1264 Budovy pro zdravotnictví

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.18.1 budovy pro zdravotní péči

Koeficient změny ceny stavby: 2,078

Koeficient prodejnosti: 0,781 (Zdravotnictví)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. PP	2,21 m	12,90×11,50	=	148,35 m ²
1. NP	3,95 m	12,90×11,50+1,15×4,79+2,89×1,25–0,95	=	156,52 m ²
2. NP	3,91 m	156,52+3,55×1,40	=	161,49 m ²
3. NP	3,91 m	156,52+3,55×1,40	=	161,49 m ²
podkroví	3,11 m	12,90×11,50+1,15×4,79	=	153,86 m ²
Součet:	17,09 m			781,71 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,44 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 156,34 m²

Obestavěný prostor (OP):

1. PP	2,21 × 12,90×11,50	=	327,85 m ³
1. NP	3,95 × (12,90×11,50+1,15×4,79+2,89×1,25–0,95)	=	618,26 m ³
2. NP	3,91 × (156,52+3,55×1,40)	=	631,43 m ³
3. NP	3,91 × (156,52+3,55×1,40)	=	631,43 m ³
podkroví	3,11 × (12,90×11,50+1,15×4,79)	=	478,50 m ³
zastřešení	1,20/2×12,90×11,50	=	89,01 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 776,48 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu	5,90 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – cihelné	16,30 %	Standardní
3. Stropy – nespalné	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – částečně sedlová a částečně pultová	6,40 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechové šablony a živice	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozink. plechů	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné	6,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – břízkolitové	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – WC, hyg. zázemí	2,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	4,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná dvojitá	6,20 %	Podstandardní
14. Povrchy podlah – PVC, dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ÚT s napojením na dálkový zdroj	5,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – proveden	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – rozvod studené a teplé vody	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – standardní	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – proveden	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – el. bojler	1,80 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – standardní	1,70 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, sprchový kout	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – el. zabezpečení	4,30 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
13. Okna	$-0,54 \times 6,20 \%$	– 0,0335
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	– 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9525

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 740,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9622
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9105
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9525
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0780
Koeficient prodejnosti K _p :	×	0,7810
Základní jednotková cena upravená:	=	3 832,80 Kč/m³
Základní cena upravená:	2 776,48 m³ × 3 832,80 Kč/m³	= 10 641 692,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 80 roků

Předpokládaná další životnost: 60 roků

Opotřebení: $100 \times 80 / (80 + 60) = 57,143 \%$

Odpočet opotřebení: $10 641 692,54 \text{ Kč} \times 57,143 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

$$\begin{array}{r}
 - \quad 6\,080\,982,37 \text{ Kč} \\
 \hline
 = \quad 4\,560\,710,17 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Admin. objekt čp. 1079 – zjištěná cena:

4 560 710,17 Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,– Kč.

Cena je určena podle písm. g): Teplice.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	83 %	×	1,830
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,078
Koeficient prodejnosti K _p : (Zdravotnictví)			×	0,781

Jednotková cena [Kč/m ²]				
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená
zastavěná plocha a nádvoří	3438/5	267	500,–	1 484,9700
				Cena [Kč]
				396 486,99

Pozemky – zjištěná cena:

396 486,99 Kč

c) Ocenění výnosovou metodou

Jedná se o obvyklé nájemné v lokalitě. Obdobné prostory se pronajímají v rozpětí 1200,- Kč - 1900,-Kč/1 m²/1 rok. Skladové prostory jsou sice nazvány jako sklady a jako sklady se užívají, nicméně se jedná o kancelářské prostory a jako s takovými je dále kalkulováno. Náklady jsou brány odborným odhadem.

Výpočet ceny výnosovým způsobem				
a) Výměry pronajímaných ploch:				
Kancelářské plochy:		m ²		181,60
Skladovací plochy:		m ²		54,10
Ostatních plochy:		m ²		186,40
Výměry celkem:		m²		422,10
b) Výnosy z pronajímaných ploch:				
Kancelářské plochy				
1. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	27,70 m ²	Kč/rok	38 780,–
2. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	91,10 m ²	Kč/rok	127 540,–
3. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	62,80 m ²	Kč/rok	87 920,–
Kancelářské plochy celkem			Kč/rok	254 240,–
Skladovací plochy				
1. NP sklady	1 400,00 Kč ×	47,10 m ²	Kč/rok	65 940,–
2. NP sklady	400,00 Kč ×	7,00 m ²	Kč/rok	2 800,–
Skladovací plochy celkem			Kč/rok	68 740,–
Ostatní plochy				
1. NP ostatní	200,00 Kč ×	1,00 m ²	Kč/rok	200,–
2. NP ostatní	200,00 Kč ×	10,10 m ²	Kč/rok	2 020,–

3. NP ostatní	200,00 Kč × 61,80 m ²	Kč/rok	12 360,–
podkroví kanceláře	1 400,00 Kč × 29,50 m ²	Kč/rok	41 300,–
podkroví ostatní	100,00 Kč × 32,10 m ²	Kč/rok	3 210,–
podkroví sklad	300,00 Kč × 2,20 m ²	Kč/rok	660,–
podkroví půda	1,00 Kč × 49,70 m ²	Kč/rok	49,70
Ostatní plochy celkem		Kč/rok	59 799,70
Výnosy celkem	VC	Kč/rok	382 779,70
Dosahované procento pronajmutí	PP	%	90,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC \times PP / 100$	Kč/rok	344 501,73
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	9 438 032,93
Časová cena	C	Kč	4 044 857,77
Náklady na provoz	$RC \times 0,15 \%$	Kč/rok	14 157,05
Náklady na údržbu	$RC \times 0,20 \%$	Kč/rok	18 876,07
Pojištění	$RC \times 0,10 \%$	Kč/rok	9 438,03
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	50
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	35 859,66
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 225,–
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	80 555,81
Čisté výnosy	$V = VC_k - N_R$	Kč/rok	263 945,92
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0700
Výnosová hodnota	V / i	Kč	3 770 660,–

d) Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o srovnatelné nemovitosti ve stejné nebo obdobné lokalitě města. Všechny mají obdobné užívání. Jsou po částečných rekonstrukcích. Rozdíly jsou promítnuty v jednotlivých koeficientech. Koef. RK vyjadřuje vliv nabídky realitními kanceláři.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časový}$	$K_{vybav.}$	$K_{koef. RK}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Admin. objekt řadový koncový, Trnovany, ul. E. Dvořákové, Teplice, 2. NP, podkroví, plast. okna, je po kompletní reko interiéru, nová fasáda, UP 344 m ² , pozemek 440 m ²				5 900 000,– Kč	344,00 m ²
0,95	1,00	1,00	0,85	13 849,56 Kč	1,0
Admin. provozní objekt, řadový vnitřní, Trnovany, Teplice, cihlový, 3. NP a část. podkroví, část. plast. okna, část. modernizace, prodej 1/2 domu, UP 410 m ²				3 820 000,– Kč	410,00 m ²

1,00	1,00	1,00	0,85	7 919,51 Kč	1,0
Komerční objekt v centru města Teplice, 1. PP, 3. NP, cihlový secesní po modernizaci, garáž, UP 995 m ²				16 000 000,– Kč	995,00 m ²
0,80	1,00	1,00	0,85	10 934,67 Kč	1,0
Komerční objekt s kanceláři, Duchcov, 2. NP, cihlová. Je po částečné modernizaci, UP 304 m ² , 7 kanceláří o výměře 158 m ²				1 200 000,– Kč	304,00 m ²
0,80	1,00	1,00	0,85	2 684,21 Kč	1,0
Komerční objekt s kanceláři, Dlouhá, Teplice. Budova je skeletová s 5. NP a 1. PP. komerční plochy 3190 m ² a residenční plochy 11 400 m ² , pozemek 3952 m ²				50 000 000,– Kč	8 965,00 m ²
1,00	1,00	1,00	0,80	4 461,80 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{casovy} \times K_{vybav.} \times K_{koef. RK})$

Minimální jednotková cena za m²: 2 684,21 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 7 969,95 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 13 849,56 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 7 969,95 Kč

Množství: $\times$ 522,00 m²

Porovnávací hodnota: $=$ 4 160 310,– Kč

C. Rekapitulace

Jedná se o nemovitost určenou pro bydlení. V současné době je užívána jako administrativní prostory se soc. zařízeními a skládky. Je po částečné modernizaci se dvěma balkony v havarijním stavu. Nemovitost je situována na okraji areálu nemocnice Teplice. Je samostatně vyčlenitelná z areálu se samostatnými přístupy na veřejnou komunikaci a se samostatnými napojeními na veřejné inž. sítě. Má možnost samostatného ÚT s kotlem na plyn. Určitou nevýhodou je obtížné parkování OA před objektem. Zprovoznění objektu zpět na obytnou budovu nebude vyžadovat velké náklady. Nevýhodou je situování v krajní části nemocnice bez možnosti přístupu ke dvornímu vstupu do objektu. Tyto skutečnosti jsou promítnuty do obvyklé ceny. V současné době jsou v realitních obchodech ceny na nižší úrovni než v roce 2010. Navíc došlo oproti předchozí verzi ocenění k oddělení a vyjmutí části pozemkových parcel.

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	4 560 710,– Kč
Cena pozemků	396 490,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	4 957 200,– Kč
Výnosová hodnota	3 770 660,– Kč
Odhad obvyklé ceny:	4 000 000,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4 160 310,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
4 000 000,– Kč

Cena slovy: čtyřmiliony Kč

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4. 12. 1995, čj. Spr. 5342/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 057/2013 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, 6. 8. 2013

ing. Miroslav Filégr

Znalecký posudek č. 057/2013



Nemovitost: Administrativní objekt čp. 1079, v ul. Duchcovská, k.ú. Teplice, obec Teplice na pozemku ppč. 3438/5

Objednatel posudku: Krajská zdravotní a.s.
Sociální péče 3316/12a
401 13 Ústí nad Labem
IČ: 25488627

Účel posudku: pro potřeby objednavatele

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 8. 6. 2013 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L., tel. 602410262

Posudek obsahuje 10 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 6. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní, věcnou cenu a odhad obvyklé ceny nemovitosti.

2. Informace o nemovitosti

Jedná se o cihelný řadový objekt, který má 1. PP, 1. NP, 2. NP, 3. NP a částečně obytné podkroví. V katastru nemovitosti je uveden způsob využití bydlení, ve skutečnosti se objekt užívá jako kanceláře a sklady výpočetního střediska. Je nutné uvést právní stav v soulad se skutečným stavem. Objekt byl v době prohlídky užíván. Nemovitost je situována na hlavní výpadové komunikaci Duchcovská. U nemovitosti je možnost napojení inž. sítí samostatně na veřejné inž. síť. Nemovitost lze samostatně vyčlenit z areálu se samostatným přístupem z Duchcovské ul.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2. 8. 2013.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8116, k.ú. a obec Teplice, ze dne 2.8.2013

Kopie katastrální mapy

Částečná projektová dokumentace

Databanka dispozičních řešení vč. výměr PP

Vlastní šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Krajská zdravotní, a.s., Sociální péče 3316/12a, Ústí nad Labem, PSČ 401 13, IČ 25488627

6. Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly. Je rozdíl mezi skutečným a právním stavem. Tuto skutečnost je nutná do souladu.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Admin. objekt čp. 1079
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění výnosovou metodou
- d) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Obec: Teplice

Popisy objektů

a) Objekty

1) Admin. objekt čp. 1079

Jedná se o řadovou koncovou budovu. Je zděná. Má 1. PP, 3. NP a obytné podkroví. Střecha je v části sedlová a v části pultová. Střešní krytina je plechová a živičná. Oplechování je úplné z Pz plechů. Okna jsou dřevěná dvojitá. Dveře jsou dřevěné, vstupní jsou prosklené ocelové. Fasáda s nástřikem v ul. traktu je členitá. Balkony jsou ve 2. NP a 3. NP v havarijním stavu s nutnou rekonstrukcí. Na celém západním štítě jsou umístěny reklamy. Schodiště je betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné. Podlahy jsou převážně s PVC. Topení je ÚT s napojením na areálový zdroj. Vodovod a kanalizace jsou napojeny na areálový zdroj. plyn je zaveden. Objekt je zabezpečen elektron. signalizací. V 80 letech byla provedena částečná modernizace objektu.

Objekt je veden v katastru nemovitostí jako objekt bydlení. Původně skutečně sloužil k bydlení. V současné době je užíván jako kanceláře se soc. zázemím. Je tedy rozpor mezi skutečným stavem a právním stavem v katastru nemovitostí. Nemovitost není užívána.

Dispozice:

1. PP - schodiště, sklad, sklad

1. NP - sklad, sklad, sklad, kancelář, kancelář, schodiště, WC, sklad, chodba-průjezd

2. NP - kancelář, sklad, kuchyňka, schodiště, WC, sprcha, kancelář, kancelář, kancelář, kancelář

3. NP - kuchyňka, sprcha, WC, předsíň, schodiště, WC, WC, kuchyňka, předsíň, kancelář, kancelář, kancelář

podkroví - kancelář, kuchyňka, schodiště, WC, sklad, kancelář, půda, půda, koupelna

Většina prostor byla v době prohlídky užívána.

b) Pozemky

1) Pozemky

Jedná se o rovinnou pozemkovou parcelu, která je napojena na vodovod, kanalizaci, elektro a plyn. Přístupy jsou bez závad na veřejnou komunikaci.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Admin. objekt čp. 1079 – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: A. budovy pro zdravotnictví

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1264 Budovy pro zdravotnictví

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.18.1 budovy pro zdravotní péči

Koeficient změny ceny stavby: 2,078

Koeficient prodejnosti: 0,781 (Zdravotnictví)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. PP	2,21 m	12,90×11,50	=	148,35 m ²
1. NP	3,95 m	12,90×11,50+1,15×4,79+2,89×1,25-0,95	=	156,52 m ²
2. NP	3,91 m	156,52+3,55×1,40	=	161,49 m ²
3. NP	3,91 m	156,52+3,55×1,40	=	161,49 m ²
podkroví	3,11 m	12,90×11,50+1,15×4,79	=	153,86 m ²
Součet:	17,09 m			781,71 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,44 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 156,34 m²

Obestavěný prostor (OP):

1. PP	2,21 × 12,90×11,50	=	327,85 m ³
1. NP	3,95 × (12,90×11,50+1,15×4,79+2,89×1,25-0,95)	=	618,26 m ³
2. NP	3,91 × (156,52+3,55×1,40)	=	631,43 m ³
3. NP	3,91 × (156,52+3,55×1,40)	=	631,43 m ³
podkroví	3,11 × (12,90×11,50+1,15×4,79)	=	478,50 m ³
zastřešení	1,20/2×12,90×11,50	=	89,01 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 776,48 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu	5,90 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – cihelné	16,30 %	Standardní
3. Stropy – nespalné	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – částečně sedlová a částečně pultová	6,40 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechové šablony a živice	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozink. plechů	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné	6,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – břízkolitové	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – WC, hyg. zázemí	2,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10. Schody – betonové	3,00 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	4,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná dvojitá	6,20 %	Podstandardní
14. Povrchy podlah – PVC, dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ÚT s napojením na dálkový zdroj	5,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – proveden	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – rozvod studené a teplé vody	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – standardní	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – proveden	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – el. bojler	1,80 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – standardní	1,70 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC, sprchový kout	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – el. zabezpečení	4,30 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
13. Okna	$-0,54 \times 6,20 \%$	– 0,0335
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	– 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9525

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 740,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9622
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9105
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9525
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0780
Koeficient prodejnosti K _p :	×	0,7810
Základní jednotková cena upravená:	=	3 832,80 Kč/m³
Základní cena upravená:	2 776,48 m³ × 3 832,80 Kč/m³	= 10 641 692,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 80 roků

Předpokládaná další životnost: 60 roků

Opotřebení: $100 \times 80 / (80 + 60) = 57,143 \%$

Odpočet opotřebení: $10 641 692,54 \text{ Kč} \times 57,143 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

–	6 080 982,37 Kč
=	4 560 710,17 Kč

Admin. objekt čp. 1079 – zjištěná cena:

4 560 710,17 Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,– Kč.

Cena je určena podle písm. g): Teplice.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	83 %	×	1,830
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,078
Koeficient prodejnosti K _p : (Zdravotnictví)			×	0,781

Jednotková cena [Kč/m ²]				
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená
zastavěná plocha a nádvoří	3438/5	267	500,–	1 484,9700
				Cena [Kč]
				396 486,99

Pozemky – zjištěná cena:

396 486,99 Kč

c) Ocenění výnosovou metodou

Jedná se o obvyklé nájemné v lokalitě. Obdobné prostory se pronajímají v rozpětí 1200,- Kč - 1900,-Kč/1 m²/1 rok. Skladové prostory jsou sice nazvány jako sklady a jako sklady se užívají, nicméně se jedná o kancelářské prostory a jako s takovými je dále kalkulováno. Náklady jsou brány odborným odhadem.

Výpočet ceny výnosovým způsobem				
a) Výměry pronajímaných ploch:				
Kancelářské plochy:		m ²		181,60
Skladovací plochy:		m ²		54,10
Ostatních plochy:		m ²		186,40
Výměry celkem:		m²		422,10
b) Výnosy z pronajímaných ploch:				
Kancelářské plochy				
1. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	27,70 m ²	Kč/rok	38 780,–
2. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	91,10 m ²	Kč/rok	127 540,–
3. NP kanceláře	1 400,00 Kč ×	62,80 m ²	Kč/rok	87 920,–
Kancelářské plochy celkem			Kč/rok	254 240,–
Skladovací plochy				
1. NP sklady	1 400,00 Kč ×	47,10 m ²	Kč/rok	65 940,–
2. NP sklady	400,00 Kč ×	7,00 m ²	Kč/rok	2 800,–
Skladovací plochy celkem			Kč/rok	68 740,–
Ostatní plochy				
1. NP ostatní	200,00 Kč ×	1,00 m ²	Kč/rok	200,–
2. NP ostatní	200,00 Kč ×	10,10 m ²	Kč/rok	2 020,–

3. NP ostatní	200,00 Kč × 61,80 m ²	Kč/rok	12 360,-
podkroví kanceláře	1 400,00 Kč × 29,50 m ²	Kč/rok	41 300,-
podkroví ostatní	100,00 Kč × 32,10 m ²	Kč/rok	3 210,-
podkroví sklad	300,00 Kč × 2,20 m ²	Kč/rok	660,-
podkroví půda	1,00 Kč × 49,70 m ²	Kč/rok	49,70
Ostatní plochy celkem		Kč/rok	59 799,70
Výnosy celkem	VC	Kč/rok	382 779,70
Dosahované procento pronajmutí	PP	%	90,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC \times PP / 100$	Kč/rok	344 501,73
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	9 438 032,93
Časová cena	C	Kč	4 044 857,77
Náklady na provoz	$RC \times 0,15 \%$	Kč/rok	14 157,05
Náklady na údržbu	$RC \times 0,20 \%$	Kč/rok	18 876,07
Pojištění	$RC \times 0,10 \%$	Kč/rok	9 438,03
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	50
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	35 859,66
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 225,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	80 555,81
Čisté výnosy	$V = VC_k - N_R$	Kč/rok	263 945,92
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0700
Výnosová hodnota	V / i	Kč	3 770 660,-

d) Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o srovnatelné nemovitosti ve stejné nebo obdobné lokalitě města. Všechny mají obdobné užívání. Jsou po částečných rekonstrukcích. Rozdíly jsou promítnuty v jednotlivých koeficientech. Koef. RK vyjadřuje vliv nabídky realitními kanceláři.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časový}$	$K_{vybav.}$	$K_{koef. RK}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Admin. objekt řadový koncový, Trnovany, ul. E. Dvořákové, Teplice, 2. NP, podkroví, plast. okna, je po kompletní reko interiéru, nová fasáda, UP 344 m ² , pozemek 440 m ²				5 900 000,- Kč	344,00 m ²
0,95	1,00	1,00	0,85	13 849,56 Kč	1,0
Admin. provozní objekt, řadový vnitřní, Trnovany, Teplice, cihlový, 3. NP a část. podkroví, část. plast. okna, část. modernizace, prodej 1/2 domu, UP 410 m ²				3 820 000,- Kč	410,00 m ²

1,00	1,00	1,00	0,85	7 919,51 Kč	1,0
Komerční objekt v centru města Teplice, 1. PP, 3. NP, cihlový secesní po modernizaci, garáž, UP 995 m ²				16 000 000,– Kč	995,00 m ²
0,80	1,00	1,00	0,85	10 934,67 Kč	1,0
Komerční objekt s kanceláři, Duchcov, 2. NP, cihlová. Je po částečné modernizaci, UP 304 m ² , 7 kanceláří o výměře 158 m ²				1 200 000,– Kč	304,00 m ²
0,80	1,00	1,00	0,85	2 684,21 Kč	1,0
Komerční objekt s kanceláři, Dlouhá, Teplice. Budova je skeletová s 5. NP a 1. PP. komerční plochy 3190 m ² a residenční plochy 11 400 m ² , pozemek 3952 m ²				50 000 000,– Kč	8 965,00 m ²
1,00	1,00	1,00	0,80	4 461,80 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{\text{mista}} \times K_{\text{časovy}} \times K_{\text{vybav.}} \times K_{\text{koef. RK}})$

Minimální jednotková cena za m²: 2 684,21 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 7 969,95 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 13 849,56 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 7 969,95 Kč

Množství: $\times$ 522,00 m²

Porovnávací hodnota: $=$ 4 160 310,– Kč

C. Rekapitulace

Jedná se o nemovitost určenou pro bydlení. V současné době je užívána jako administrativní prostory se soc. zařízeními a skládky. Je po částečné modernizaci se dvěma balkony v havarijním stavu. Nemovitost je situována na okraji areálu nemocnice Teplice. Je samostatně vyčlenitelná z areálu se samostatnými přístupy na veřejnou komunikaci a se samostatnými napojeními na veřejné inž. sítě. Má možnost samostatného ÚT s kotlem na plyn. Určitou nevýhodou je obtížné parkování OA před objektem. Zprovoznění objektu zpět na obytnou budovu nebude vyžadovat velké náklady. Nevýhodou je situování v krajní části nemocnice bez možnosti přístupu ke dvornímu vstupu do objektu. Tyto skutečnosti jsou promítnuty do obvyklé ceny. V současné době jsou v realitních obchodech ceny na nižší úrovni než v roce 2010. Navíc došlo oproti předchozí verzi ocenění k oddělení a vyjmutí části pozemkových parcel.

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	4 560 710,– Kč
Cena pozemků	396 490,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	4 957 200,– Kč
Výnosová hodnota	3 770 660,– Kč
Odhad obvyklé ceny:	4 000 000,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4 160 310,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
4 000 000,– Kč

Cena slovy: čtyřmiliony Kč

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4. 12. 1995, čj. Spr. 5342/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 057/2013 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, 6. 8. 2013

ing. Miroslav Filégr