

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3783-122/14

O ceně funkčního celku:

- stavebního pozemku č. 4921/22 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 2702 občanské vybavenosti
 - stavebního pozemku č. 4921/27 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če
 - pozemku p.č. 4921/1, ostatní plocha - zeleň
 - pozemku č.4921/30 ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha
- vše v k.ú. Ústí nad Labem, obci Ústí nad Labem.

Objednatel znaleckého posudku:

Top Credit a.s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny v místě a v čase obvyklé pro potřeby dobrovolné dražby.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 4.7.2014 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 7.7.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z pozemků funkčního celku, budovy č.p. 2702 - bývalé Střední odborné školy, rodinného domu, sportoviště, porostů a dalšího příslušenství areálu Stará 100 v obci Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky s příslušenstvím

Adresa předmětu ocenění: Stará 2702/100
400 01 Ústí nad Labem

Kraj: Ústecký

Okres: Ústí nad Labem

Obec: Ústí nad Labem

Katastrální území: Ústí nad Labem

Počet obyvatel: 93 747

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 620,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.7.2014 za přítomnosti zástupce posledního nájemce

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 14291 pro obec Ústí nad Labem
- snímek katastrální mapy
- neúplná stavební dokumentace
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

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

6. Dokumentace a skutečnost

Dostupná dokumentace není úplná. S ohledem na prohlídku objektu nemá znalec pochybnosti o jejím účelu či charakteru. Ocenění pozemků vychází ze stavu záznamových listin a ocenění ostatních částí vychází z nálezu na základě prohlídky.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je kromě pozemků školský objekt panelového charakteru, vybudovaný v r. 1971, složený ze čtyř částí propojených chodbami - krčky. Tři pavilony tvoří chodby s učebnami a kanceláři, čtvrtý je objektem dvou tělocvičen se zázemím. Vybudován byl koncem šedesátých let minulého století pro účely základního školství, později sloužil pro středoškolskou výuku. Takto byl využíván do r. 2011. V současné době je bez využití zakonzervován. Součástí areálu je panelový rodinný dům využívaný školníkem. Dále na svou dobu výstavby / okolo r. 2000/ vysoce moderní, multifunkční stadion s kurty a tartanovou drahou. Stavby jsou vhodně doplněny zelení, areál je plně oplocen. Celý komplex je napojen na inženýrské sítě elektro, vodovod, kanalizace a plyn. Topení je ústřední parní dálkové.

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 93 747. Město Ústí nad Labem je průmyslového charakteru (především chemický a lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Školské zařízení je lokalizováno při rušné křižovatce komunikací Stará, Bělehradská, Sociální péče a Krušnohorská. Je na přelomu obvodů Ústí nad Labem - město a Severní Terasa. Spojení s centrem města je bezproblémové - trolejbusové i autobusové. V docházkové vzdálenosti jsou obchodní centra a další služby.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p. 2712

1.1.2. Rodinný dům bez čp/če

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka vody

1.2.2. Přípojka kanalizace

1.2.3. Zpevněná plocha

1.2.4. Oplocení

1.2.5. Podezdívka

1.2.6. Venkovní schodiště

1.2.7. Venkovní hřiště

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. budova č.p. 2702

Dispozice budovy

Objekt se sestává ze čtyř základních částí propojených spojovacími chodbami - krčky. Veškeré části jsou s plochou střechou, panelové konstrukce. Popis dalších konstrukcí viz K4 u budovy.

Část 1 tvoří dvoupodlažní nepodsklepený objekt s kanceláři a učebnami zakončený jednopodlažní částí - bývalými dílnami, nyní sklady. Tato část má základní půdorys 42,70*18,30 +12,90*18,90 m. Dvoupodlažní část má středovou chodbu a po obou stranách místnosti - učebny, kabinety včetně sociálního zařízení.

Část 2 tvoří podsklepený dvoupodlažní objekt o půdorysu 36,70*18,30 m. 1.PP tvoří technické zázemí pro budovy a pro kuchyň /výměník apod./. 1.NP tvoří kuchyň a její zázemí včetně jídelny. 2.NP tvoří středová chodba a po stranách učebny a kabinety včetně soc. zařízení.

Část 3 tvoří dvoupodlažní nepodsklepený objekt s chodbami v 1. i 2.NP na jedné straně, vždy s jednou řadou místností - bývalých učeben, a kabinetů. Půdorys je 60,30*10,80 m.

Část 4 tvoří při jižní straně velká tělocvična, při severní „, malá tělocvična,„. Naproti příchozí chodbě /částečně i v ní/ jsou šatny, pomocné místnosti, sklady. Základní půdorys je 50,90*13,80m . Stěny tělocvičen ve směru k hřišti tvoří ocelový rám se skleněnými tabulemi.

Technický stav

Základní stavební prvky byly pouze udržovány, na objektu nebyly provedeny žádné zásadní rekonstrukční práce. Značně kritický je stav střechy 2. části , kde zatéká do učeben. Zde je také havarijní stav omítek a izolace v 1.PP. K dosažení standardu užívání jsou v celém objektu zapotřebí: výměny oken, zateplení fasády, výměny elektroinstalace případně dalších rozvodů, podlah. Dále opravy střech, omítek apod. Vzhledem k těmto skutečnostem je při stanovení ceny snížena celková životnost objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

C. školy, univerzity a budovy pro výzkum

Svislá nosná konstrukce:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

montovaná z dílců betonových plošných
1263

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,50
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - komerční využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
---------	--------	-------------------

1.PP	18,30*36,70	=	671,61
1.NP	18,30*36,70+42,70*18,30+6,60*7,10+12,90*18,90+1 3,30*50,90+60,30*10,80+6,80*100,30	=	3 753,94
2.NP	18,30*36,70+42,70*18,30+13,30*50,90+60,30*10,80	=	2 781,23

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	671,61 m ²	2,90 m	1 947,67
1.NP	3 753,94 m ²	3,50 m	13 138,79
2.NP	2 781,23 m ²	3,50 m	9 734,31
Součet	7 206,78 m²		24 820,77

Průměrná výška podlaží:	PVP =	24 820,77 / 7 206,78	= 3,44 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	7 206,78 / 3	= 2 402,26 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní stavba	671,61*2,90	=	1 947,67 m ³
vrchní stavba se zastřešením	18,30*36,70*7,20+27,20*13,30*7,80+23,30*13,3 0*6,20+42,70*18,30*7,20+18,90*12,90*4,20+60, 30*10,80*7,20+100,30*6,80*2,90	=	22 895,64 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	NP	1 947,67 m ³
vrchní stavba se zastřešením	NP	22 895,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		24 843,31 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:	betonové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	100
3. Stropy:	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha:	plochá	P	50
4. Krov, střecha:	plochá	S	50
5. Krytiny střech:	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	bez zateplení	P	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	dvouramenné teracové	S	100

11. Dveře:	standardní různých druhů	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	P	100
14. Povrchy podlah:	PVC a keramická dlažba	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	P	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	P	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	dálkové	S	100
22. Vybavení kuchyní:	není	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	P	100
24. Výtahy:	nejsou	C	100
25. Ostatní:	není	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce:	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy:	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha:	P	6,20	50	0,46	1,43
4. Krov, střecha:	S	6,20	50	1,00	3,10
5. Krytiny střech:	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,10	100	0,46	1,43
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:	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah:	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění:	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace:	P	5,00	100	0,46	2,30
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	P	2,20	100	0,46	1,01
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,40	100	0,46	1,56
24. Výtahy:	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	6,20	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7912

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 538,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 1,0370

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9227

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9105

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,7912

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

* 1,1000

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

* 2,0620

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 3 968,06

Plná cena: 24 843,31 m³ * 3 968,06 Kč/m³

= 98 579 744,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 70 = 61,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 61,4 % / 100)

* 0,386

Nákladová cena stavby CS_N

= 38 051 781,45 Kč

Koeficient pp

* 0,600

Cena stavby CS

= 22 831 068,87 Kč

Budova č.p. 2712 - zjištěná cena

= 22 831 068,87 Kč

1.1.2. rodinný dům bez čp/če

Nepodsklepený samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím rovné střechy. Nosné konstrukce panelové, stropy železobetonové s rovným podhledem. Krytina svařované asfaltové pásy. Klempířské prvky provedeny z pozinkovaného plechu, úplné. Vnitřní úpravy povrchů vápenné, štukové. Vnější povrch betonových panelů nezateplený. Vnitřní obklady keramické starší, schody nejsou, dveře náplňové a prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená, podlahy v obytných místnostech PVC případně textilie. Ostatní podlahy starší keramická dlažba. Vytápění ústřední, elektroinstalace světelná i motorová, TUV dálkově. Vnitřní kanalizace svedena do veřejné kanalizace. Vybavení kuchyně je starší, standardní. Hygienické zařízení - WC, koupelna. Dispozice: 1.NP vstupní prostor, předsíň, tři pokoje, kuchyň, koupelna, WC, komora. Technický stav: dům pro zvýšení standardu bydlení vyžaduje rekonstrukční práce /střecha, podlahy, okna, vybavení, rozvody/

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Ústí nad Labem

Stáří stavby:

33 let

Základní cena ZC (příloha č. 24):

2 296,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 11,70*8,40

= 98,28 m²

Název podlaží

Zastavěná plocha

Konstrukční výška

1.NP:

98,28 m²

2,65 m

Obestavěný prostor

nadzemní podlaží:	98,28*2,75	=	270,27 m ³
zastřešení:	98,28*0,50/2	=	24,57 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>294,84 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	98,28 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	98,28 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ CH
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - železobetonová nezateplená	II	-0,01
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 33 let:

$$s = 1 - 0,005 * 33 = \mathbf{0,835}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,835 = \mathbf{0,767}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,50
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - komerční využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,600$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,296,- \text{ Kč/m}^3 * 0,767 = 1\,761,03 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 294,84 \text{ m}^3 * 1\,761,03 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,600 = 311\,533,25 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 311\,533,25 \text{ Kč}$$

1.2. Příslušenství

1.2.1. přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Délka:	45,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,50
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - komerční využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): Kč / m	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
Základní cena upravená cena Kč/m	=	911,59
Plná cena: 45,00 m * 911,59 Kč/m	=	41 021,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 60 = 71,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 71,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,283
=	11 609,10 Kč
*	0,600
=	6 965,46 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= **6 965,46 Kč**

1.2.2. přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Délka:

40,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,50
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - komerční využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): Kč / m

= 1 810,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,2960

Základní cena upravená cena Kč/m

= **4 571,34**

Plná cena: 40,00 m * 4 571,34 Kč/m

= **182 853,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 80 = 53,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 53,8 % / 100)

* 0,462

Nákladová cena stavby CS_N

= **84 478,36 Kč**

Koeficient pp

* 0,600

Cena stavby CS

= **50 687,02 Kč**

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= **50 687,02 Kč**

1.2.3. zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Výměra:

210,00 m²

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,50
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - komerční využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): Kč / m ²	=	1 180,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2350
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 901,03
Plná cena: 210,00 m ² * 2 901,03 Kč/m ²	=	609 216,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Zpevněná plocha - zjištěná cena

*	0,200
=	121 843,26 Kč
*	0,600
=	73 105,96 Kč
=	73 105,96 Kč

1.2.4. oplocení

Plné oplocení areálu plotovými díly ze strojového pletiva s podezdívkou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky
do betonových patek
Výměra: 650,00 m² pohledové plochy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,50
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,600**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): Kč / m²

= 450,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,3020

Základní cena upravená cena Kč/m²

= **1 139,49**

Plná cena: 650,00 m² * 1 139,49 Kč/m²

= **740 668,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 50 = 88,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **111 100,28 Kč**

Koeficient pp

* 0,600

Cena stavby CS

= **66 660,17 Kč**

Oplocení - zjištěná cena

= **66 660,17 Kč**

1.2.5. Podezdívka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Délka:

650,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku

č.

P_i

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce

III

0,00

2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)

IV

0,00

3. Změny v okolí - Bez vlivu

III

0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu

II

0,00

5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

IV

1,00

Index trhu $I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

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

Název znaku

č.

P_i

1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,50
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - komerční využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): Kč / m	=	950,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
Základní cena upravená cena Kč/m	=	2 405,59
Plná cena: 650,00 m * 2 405,59 Kč/m	=	1 563 633,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 50 = 88,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	234 545,03 Kč
*	0,600
=	140 727,02 Kč

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - zjištěná cena = **140 727,02 Kč**

1.2.6. venkovní schodiště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.4. Schodiště betonové

Délka: 30,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,50
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - komerční využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): Kč / m = 225,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2910
Základní cena upravená cena Kč/m	=	567,02
Plná cena: 30,00 m * 567,02 Kč/m	=	17 010,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 60 = 71,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,283
=	4 814,- Kč
*	0,600
=	2 888,40 Kč

Venkovní schodiště - zjištěná cena = **2 888,40 Kč**

1.2.7. venkovní hřiště

Sportovní venkovní areál je oceněn dle nákladů na pořízení, s přihlédnutím k opotřebení. Jedná se o dvě atletické oválné dráhy, uvnitř dva tenisové kurty s umělohmotným povrchem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
Počet: 1,00

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,50
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - komerční využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): Kč /	=	3 000 000,-
Základní cena upravená cena Kč/	=	3 000 000,-
Plná cena: 1,00 * 3 000 000,- Kč/	=	3 000 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 50 = 34,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 34,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,660
=	1 980 000,- Kč
*	0,600
=	1 188 000,- Kč

Venkovní hřiště - zjištěná cena

= **1 188 000,- Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,01
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00

3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bbez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,50
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - komerční využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,600}$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,600 = 0,594$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. Cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 620,-	0,594		962,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4921/22	3 920,00	962,28	3 772 137,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4921/27	106,00	962,28	102 001,68
§ 4 odst. 1	ostatní plocha zeleň	4921/1	15 834,00	962,28	15 236 741,52
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - sportoviště	4921/30	4 363,00	962,28	4 198 427,64
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					23 309 308,44

Pozemky - zjištěná cena = **23 309 308,44 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedm.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen	40	4 Ks	771,-	- 60 %	308,40	1 233,60
Součet:					=	1 233,60 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	1 233,60 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedm.]	Cena [Kč]
lípa		40 roků	5,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	13 755,-	68 775,-
javor		40 roků	7,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	13 755,-	96 285,-
borovice		40 roků	10,00 ks	
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 40 %	9 504,-	95 040,-
vrba		40 roků	3,00 ks	

keře	Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	29 475,-
			40 roků	20,00 ks	
	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 30 %	1 162,-	23 240,-
kaštan			40 roků	2,00 ks	
	Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	13 755,-	27 510,-
jasmín			40 roků	3,00 ks	
	Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	13 755,-	41 265,-

Součet:				381 590,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*		0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*		1,100
Celkem - okrasné rostliny			=		314 811,75 Kč

Porosty - zjištěná cena		316 045,35 Kč
--------------------------------	--	----------------------

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. budova č.p. 2712

59 147 846,80 Kč

1.1.2. rodinný dům bez čp/če

311 533,30 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. přípojka vody

24 612,90 Kč

1.2.2. přípojka kanalizace

109 712,20 Kč

1.2.3. zpevněná plocha

365 529,80 Kč

1.2.4. oplocení

444 401,10 Kč

1.2.5. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

938 180,10 Kč

1.2.6. venkovní schodiště

10 206,40 Kč

1.2.7. venkovní hřiště

1 800 000,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

63 152 022,60 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemky

23 309 308,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

23 309 308,40 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. porosty

316 045,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

316 045,30 Kč

Celkem

86 777 376,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

86 777 376,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. budova č.p. 2712

22 831 068,90 Kč

1.1.2. rodinný dům bez čp/če

311 533,30 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. přípojka vody

6 965,50 Kč

1.2.2. přípojka kanalizace

50 687,- Kč

1.2.3. zpevněná plocha

73 106,- Kč

1.2.4. oplocení

66 660,20 Kč

1.2.5. Podezdávka

140 727,- Kč

1.2.6. venkovní schodiště

2 888,40 Kč

1.2.7. venkovní hřiště	1 188 000,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	24 671 636,30 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. pozemky	23 309 308,40 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	23 309 308,40 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. porosty	316 045,30 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	316 045,30 Kč
Celkem	48 296 990,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem	48 296 990,- Kč
--	------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>48 296 990,- Kč</u>
--	-------------------------------

slovy: Čtyřicet osm milionů dvě stě devadesát šest tisíc devět set devadesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena kombinací porovnání a vyhláškové hodnoty s vyšší vahou k hodnotě vyhláškové.

Použití klasického způsobu stanovení obvyklé ceny, tj. dle nákladové, výnosové a porovnávací hodnoty by nebylo v tomto případě objektivní. Objekt pronajímán není a porovnání lze provést pouze s menším počtem vzorků a s nemovitostmi menší velikosti.

Porovnání

Provedeno metodikou pro ČS a.s. Jednotlivé koeficienty upravují porovnávanou cenu.

1/ panelový objekt dle přílohy. Plocha pozemku výrazně menší. Užitná plocha cca poloviční. Stáří a konstrukce obdobné oceňované nemovitosti.

2/ školka Litoměřice

3/ školka Roudnice - 4900 m³, pozemek 5 400m². Budovy obdobného charakteru a konstrukce.

č.	Lokalita okres Ústí nad Labem	Počet podlaží	dopravní dostupnost	stav	Cena požadovaná, resp. zaplacená	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena po redukci v Kč
						poloha	velikost	dostupnost	stav	hodnota pozemku	pramen		
	Oceňovaný objekt budova č.p. 2702	2	dobrá	nutná rekonstrukce									
1	CH obch. Centrum	3	dobrá	udržovaný	12 900 000	1,00	0,50	1,00	1,10	0,50	0,90	0,31	42 218 182
2	LT školka	2	dobrá	nutná rekonstrukce	10 000 000	1,00	0,40	1,00	1,00	0,40	1,00	0,16	62 500 000
3	Roudnice školka	2	dobrá	nutná rekonstrukce	9 800 000	1,00	0,40	1,00	1,00	0,40	1,00	0,16	61 250 000
Celkem průměr												Kč	55 322 727
Minimum												Kč	42 218 182
Maximum												Kč	62 500 000
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.												Kč	52 280 455
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu													
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu													
K3 - Koeficient úpravy na dopravní dostupnost objektu , možnost parkování													
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)													
K5 - Koeficient úpravy jiné													
K6 - Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena K5 = 1,00, u inserce přiměřeně nižší													
KC - Koeficient celkový KC = (K1*K2*K3*K4*K5)/K6													
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.: průměr mínus 15% rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)													

Porovnávací hodnota: 52 280 455 Kč

Cena obvyklá:

49 600 000,- Kč

slovy: Čtyřicetdevětmilionůšestsettisíc Kč

V Ústí nad Labem 7.7.2014

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.9.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr. 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3783-122/14 znaleckého deníku.